

Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

Eckpunktepapier der Bundesregierung vom 24. Februar 2026

Stellungnahme der Elevion Group | April 2026

Vorbemerkungen

Die Elevion Group gehört zu den führenden europäischen End-to-End-Lösungsanbietern für Dekarbonisierung und Energieeffizienzsteigerung. In über 12 europäischen Märkten bündeln mehr als 60 spezialisierte Unternehmen Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Energieanalyse und Planung über technische Umsetzung bis hin zu Betrieb und Optimierung. Wir sind im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Nummer R006928 eingetragen.

Die von der Regierungskoalition präsentierten Eckpunkte zur Reform des Gebäudeenergiegesetzes tragen dazu bei, die zuletzt entstandene Verunsicherung über die künftige Klimapolitik im Gebäudebereich zu verringern. Verlässliche und stabile regulatorische Rahmenbedingungen sind zentrale Voraussetzungen für die Umsetzung von Dekarbonisierungsprojekten im Gebäude-, Industrie- und Energieinfrastrukturbereich. Häufige Anpassungen führen zu Unsicherheit entlang der Wertschöpfungskette, verzögern Investitionsentscheidungen und erschweren die Planung sowie Umsetzung konkreter Maßnahmen.

Aus unserer Sicht ist entscheidend, dass regulatorische Vorgaben sowohl eine nachvollziehbare Klimawirkung entfalten als auch wirtschaftlich umsetzbar bleiben. Nur wenn Projekte unter realen Marktbedingungen tragfähig sind, können sie in die Umsetzung gebracht und skaliert werden. Gleichzeitig ist ein konsistenter und langfristig angelegter Regulierungsrahmen erforderlich, der Investitionen nicht durch kurzfristige Richtungswechsel oder widersprüchliche Signale beeinträchtigt.

Wir respektieren die politischen Grundsatzentscheidungen des Eckpunktepapiers und verstehen unsere Stellungnahme als konstruktiven Beitrag zur Ausgestaltung der noch offenen Fragen. Als Energiedienstleister sind wir das ausführende Element der Dekarbonisierung – wir planen, bauen und betreiben die Lösungen, die die Wärmewende in die Fläche bringen.

Klimaschutz durch Energiemanagementsysteme und ETS 2

Das Eckpunktepapier sieht die Streichung der §§ 71–71p GEG vor. Stattdessen sollen Bio-Treppe und Grünasquote den Klimaschutz absichern. Die pauschale 65%-EE-Anforderung entfällt.

§ 71a GEG – normative Absicherung zwingend erforderlich

Mit dem Wegfall des § 71a GEG – der Pflicht zur Installation von Gebäudeautomations- und Steuerungssystemen bei Nichtwohngebäuden ab 290 kW – bleibt offen, ob und wo diese Regelung anderweitig normativ aufgefangen wird. Ein ersatzloser Wegfall wäre ein systemischer Bruch: Das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) verpflichtet Unternehmen nach § 8 zur Einführung von Energiemanagementsystemen (EMS). EMS können ihre Funktion aber nur erfüllen, wenn physische Steuerungs- und Messinfrastruktur vorhanden ist. Ohne § 71a GEG entsteht eine Lücke zwischen der Rechtspflicht nach EnEfG und ihrer technischen Realisierbarkeit.

§ 71a GEG setzt zudem Art. 13 der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD 2024) um, die bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht überführt sein muss. Ein ersatzloser Wegfall würde eine zweite Umsetzungslücke mit möglichem Vertragsverletzungsverfahren nach sich ziehen – gegen Deutschland läuft bereits ein solches Verfahren wegen verspäteter EED-Umsetzung. Die

korrekte Umsetzung von Art. 13 EPBD (2024) erfordert zudem eine Absenkung des Schwellenwerts von 290 kW auf 70 kW. Damit würde die Gebäudeautomationspflicht auch kleinere Nichtwohngebäude künftig betreffen und die technische Grundlage für Energiemanagementsysteme erst recht nach sich ziehen.



Normative Absicherung des § 71a GEG: Erhalt der Gebäudeautomationspflicht oder gleichwertige Regelung im GMG bzw. EnEfG; Schwellenwertabsenkung auf 70 kW entsprechend Art. 13 EPBD 2024.

ETS 2 und Effort-Sharing – Zielverfehlung hat fiskalische Konsequenzen

Den europäischen Emissionshandelssystemen ETS 2 kommt durch die Neujustierung des GMG künftig eine noch größere Rolle zu. An diesem marktwirtschaftlichen Instrument muss festgehalten werden, da andernfalls die klimafreundliche Wärmewende nicht denkbar ist.

Eine Zielverfehlung des Gebäudesektors hätte zudem unmittelbare fiskalische Konsequenzen: Deutschland ist im Rahmen der europäischen Effort-Sharing-Verordnung verpflichtet, im Nicht-ETS-Sektor verbindliche Emissionsreduktionsziele zu erreichen. Werden diese verfehlt, entsteht eine Pflicht zum Nachkauf von Emissionszertifikaten bei anderen EU-Mitgliedstaaten. Diese Mittel fließen ohne Investitionswirkung im Inland ab. Eine Regulierung, die heute Investitionen im Gebäudesektor vermeidet, kann morgen zu erheblichen Haushaltsbelastungen führen.



Fortbestand des ETS-2-Systems in Verbindung mit klimazielkonformer Ausgestaltung der Bio-Treppe und der Grüngasquote; Zielverfehlung im Gebäudesektor darf nicht zu vermeidbaren Haushaltslöchern führen.

Investitionssicherheit als Voraussetzung der Wärmewende

Investitionssicherheit hängt nicht allein von Ordnungsrecht und Förderrahmen ab – sie erfordert auch stabile Marktbedingungen und politische Verlässlichkeit. Die folgenden Aspekte sind aus unserer Projektsicht zentral.

Technologieoffenheit darf klimafreundliche Lösungen nicht benachteiligen

Die im GMG angelegte Technologieoffenheit begrüßen wir grundsätzlich. Dennoch besteht das Risiko, dass Gas- und Ölheizungen mit niedrigem Biogasanteil kurzfristig als günstige Lösung erscheinen und Wärmepumpen, Fernwärme sowie professionelle Contracting-Lösungen in einen Wettbewerbsnachteil geraten – obwohl diese langfristig die wirtschaftlichere und emissionsärmere Wahl sind. Steigen die Betriebskosten von Gasheizungen durch wachsende Biogasanteile später stark an, entstehen Lock-in-Effekte, die Contracting-Projekte blockieren. Als Wärmelieferant sind wir typischerweise nicht unmittelbarer Adressat der Grüngasquotenpflicht. Die Ausgestaltung der Bio-Treppe muss aber sicherstellen, dass Preisrisiken aus Biogasbeimischung klar bei den Inverkehrbringern von Erdgas oder Heizöl verbleiben.



Keine regulatorische Benachteiligung klimafreundlicher Wärmelösungen durch die Ausgestaltung der Technologieoffenheit; Kostenverantwortung für Biomethanpreisrisiken beim Inverkehrbringer.

Nutzungskonkurrenz bei Biomethan gefährdet Kalkulationssicherheit

Biomethan ist ein knappes Gut: In Deutschland wurden 2025 lediglich 11,5 TWh produziert und eingespeist, zuzüglich 3,5 TWh Importe – bei einem Gesamtgasverbrauch von rund 800 bis 900 TWh. Der überwiegende Teil wird heute in KWK-Anlagen und im Verkehr eingesetzt. Wenn Bio-Treppe und Grüngasquote zusätzliche Nachfrage im Gebäudesektor generieren, ohne dass Erzeugungskapazitäten im gleichen Tempo wachsen, entstehen preistreibende Verdrängungseffekte zwischen Sektoren. Steigende und volatile Biomethanpreise lassen sich als Wärmelieferant nicht vollständig auf Wärmelieferverträge umlegen, ohne Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Wärmelösungen wie Gasheizungen zu verlieren. Das gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Contracting-Projekten.

Biomethan wird derzeit über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert, darf jedoch über das Erdgasnetz nur in hocheffizienten KWK-Anlagen eingesetzt werden. In Brennwertkesseln ist ausschließlich der Direktbezug zulässig. Diese Regelung sollte beibehalten werden, um die begrenzte Ressource möglichst effizient zu nutzen – ein flächendeckender Einsatz in Heizkesseln, insbesondere im Neubau, ist zu vermeiden.

Heizkessel haben eine typische Betriebsdauer von 15 Jahren; ein 2027 installierter Kessel bleibt damit mindestens bis 2042 am Erdgasnetz. Da Biomethan realistisch nur bis zu 13 Prozent des Gasverbrauchs substituieren kann, drohen diese Wärmesenken auf diesem Niveau zu stagnieren, ohne weitere Dekarbonisierungsbeiträge zu leisten. Es braucht daher deutlich höhere Anforderungen und gezielte Anreize.



Klare gesetzliche Zuordnung der Kostenverantwortung für Biomethanpreisrisiken beim Inverkehrbringer: keine Weitergabe auf die Wärmelieferebene.

Förderkulisse langfristig sichern – über 2029 hinaus

Die zugesagte Finanzierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis mindestens 2029 ist ein wichtiges Signal. Als End-to-End-Lösungsanbieter für Dekarbonisierung und Energieeffizienzsteigerung brauchen wir längerfristige Planungssicherheit. Unsere Projekte haben regelmäßig Laufzeiten von 15 bis 25 Jahren. Investitionsentscheidungen müssen auf einem Förderrahmen basieren, der über 2029 hinaus Bestand hat. Ein Förderhorizont, der mit dem Evaluierungsjahr endet, schafft genau die Unsicherheit, die Projekte verzögert oder verhindert. Besonders relevant ist die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW), deren gesetzliche Verankerung das Eckpunktepapier ankündigt – aktuell noch ohne verbindlichen Zeitplan. Die Umwandlung des BEW in ein eigenes Gesetz sehen wir positiv. Ihre langfristige Verfügbarkeit ist für uns keine Förderfrage, sondern eine Investitionsvoraussetzung. Neben der zeitlichen Planungssicherheit braucht es auch schnellere Bewilligungsfristen und weniger komplexe Nachweispflichten und -dokumentationen im Rahmen von Förderanträgen, um Investitionsentscheidungen nicht zusätzlich zu verzögern.



Langfristige Zusage der Förderungen über 2029 hinaus: BEW-Gesetz mit verbindlichem Zeitplan synchron zum GMG schaffen.

Mieterschutz als Bestandteil der Wärmewende

Investitionssicherheit hängt auch von der politischen Tragfähigkeit der anstehenden Reformen ab. Eine Anpassung der Wärmelieferverordnung, die Mieterschutz- und Verbraucher-schutzinteressen nicht einbezieht, ist kein Erfolgsmodell und bietet auch keine Investitionsgrundlage. Wir haben deshalb ein unmittelbares Interesse daran, dass die Reform

Mieterschutz beim Wechsel auf dekarbonisierte Wärme durch Contracting angemessen berücksichtigt. Nur eine politisch konsensfähige Reform schafft den Marktrahmen, den unsere Projekte benötigen.

P
ETI
TU
M

Mieterschutz als Konsensbedingung für Wärmewende und Dekarbonisierung berücksichtigen.

Operative Umsetzbarkeit der Wärmewende: GMG fit für Contracting machen

Die Wärmewende erfordert den Gleichklang mehrerer Rechtsgrundlagen. Das GMG schafft den ordnungsrechtlichen Rahmen – seine Wirkung hängt aber von der Verzahnung mit begleitender Gesetzgebung ab. Aus unserer Projektpraxis wissen wir: Eine Regelung kann in der Praxis an fehlenden oder widersprüchlichen Nachbargesetzen scheitern.

§ 3 AVBFernwärmeV – Reform des Leistungsanpassungsrechts

Das jährliche, voraussetzungslose Leistungsanpassungsrecht des Kunden nach § 3 AVBFernwärmeV hemmt Investitionen in Fern- und Nahwärmenetze strukturell. Wer eine Wärmepumpe, ein Biomasseheizkraftwerk oder eine Power-to-Heat-Anlage mit Amortisationszeiträumen von bis zu 25 Jahren plant, kann diese Investition nicht auf einer Kalkulationsgrundlage aufbauen, die jährlich einseitig verändert werden kann. Das Eckpunktepapier erkennt dieses Problem zurecht und kündigt Änderungen an. Für Energiedienstleistung bedeutet das konkret: Contracting-Projekte im Fern- und Nahwärmebereich sind unter den aktuellen Bedingungen schwer tragbar.

P
ETI
TU
M

Reform des § 3 AVBFernwärmeV zur Herstellung von Investitions- und Planungssicherheit für Wärmenetzbetreiber und Energiedienstleister.

WärmeLV und § 556c BGB – Reform des Vergleichsmaßstabs

Die Wärmelieferverordnung konkretisiert § 556c BGB und legt fest, wie ein Contracting-Angebot mit der bisherigen Eigenversorgung des Vermieters zu vergleichen ist. Dieser Vergleichsmaßstab ist das Problem: Er ist rückwärtsgerichtet, begünstigt fossile Bestandslösungen und macht klimafreundliche Contracting-Angebote rechnerisch unattraktiv. Das Eckpunktepapier kündigt eine moderate Anpassung an, ohne zu konkretisieren, was das bedeutet. Entscheidend ist: Der neue Maßstab muss auf technisch gleichwertige Zukunftslösungen abstellen und politisch konsensfähig sein.

P
ETI
TU
M

Anpassung der WärmeLV zur Umstellung des Vergleichsmaßstabs auf technisch gleichwertige Zukunftslösungen unter Wahrung des Mieterschutzes und mit klarer Zuordnung der Kostenverantwortung für Beimischungsquoten beim Inverkehrbringer.

WPG – Lenkungswirkung der Wärmeplanung erhalten

Mit der Streichung der §§ 71 ff. GEG entfällt der regulatorische Anreiz zum Fernwärmeanschluss in kommunal ausgewiesenen Wärmegebieten. Die bisherige Logik: Wer sich in einem

ausgewiesenen Fernwärmegebiet anschloss, war von der 65-%-Anforderung befreit – wer nicht, musste sie anderweitig erfüllen. Mit ihrer Streichung entfällt dieser Mechanismus ersatzlos. Die Gebietsausweisung nach §§ 26, 27 WPG verliert damit ihre Lenkungswirkung: Was bisher eine regulatorische Konsequenz hatte, wird zur unverbindlichen Empfehlung. Ohne die Gebietsausweisungen fehlt Wärmenetzbetreibern und Energiedienstleistern die planerische Grundlage für Investitionsentscheidungen. Das Bekenntnis des Eckpunktepapiers zum Ausbau dekarbonisierter Fernwärme und die gleichzeitige Streichung des zentralen Anreizmechanismus stehen in direktem Widerspruch zueinander.

Die Wärmenetze, die unter das WPG fallen, unterliegen weiterhin den darin enthaltenen Dekarbonisierungspflichten. Die Gebäude in diesen Gebieten jedoch dem dann neuen GMG, die deutlich geringeren Anforderungen an die Gebäudeeigentümer stellt und reine Erdgaslösungen weiterhin zulässt. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass eine wirtschaftliche Anschlussdichte unter diesen Bedingungen nicht erreichbar ist und ganze Netze damit nicht realisiert werden.

P
ET
TU
M

Wahrung der Lenkungswirkung des Wärmeplanungsgesetzes: §§ 26 und 27 WPG müssen auch ohne GEG-Verweis erhalten bleiben; Übergangsregelungen für bereits abgeschlossene kommunale Wärmepläne.

Gasbinnenmarktrichtlinie – Koordination mit GMG

Mit der nationalen Umsetzung der Gasbinnenmarktrichtlinie werden Gasnetzbetreiber verpflichtet, Verteilernetzentwicklungspläne (VNEP) zu erstellen, die festlegen, welche Gasnetzgebiete langfristig weiter betrieben, umgestellt oder stillgelegt werden. Das GMG erlaubt gleichzeitig den Einbau von Gasheizungen mit Bio-Treppe ohne Bindung an diese Planung. Beide Prozesse laufen unkoordiniert nebeneinander: Ein Eigentümer, der heute auf Basis des GMG eine Gasheizung einbaut, weiß nicht, ob sein Gebiet in zehn Jahren noch an ein Gasnetz angeschlossen ist. Ebenso können Contracting-Projekte, die auf Gasinfrastruktur aufbauen, in Gebieten nicht wirtschaftlich geplant werden, die mittelfristig laut VNEP vom Netz gehen. Das GMG schafft damit Investitionsanreize in eine Infrastruktur, deren Verfügbarkeit durch parallele Planungsprozesse bereits infrage gestellt wird.

P
ET
TU
M

Koordination und Gleichlauf von GMG und Gasnetzentwicklungsplanung zur Vermeidung von Fehlinvestitionen in Heizungsanlagen in Gebieten mit absehbarem Gasnetzrückbau.

Fazit

Die Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz setzen wichtige Signale für Technologieoffenheit und Bürokratieabbau. Wir respektieren die politischen Grundsatzentscheidungen und verstehen unsere Stellungnahme als konstruktiven Beitrag zur Ausgestaltung der noch offenen Fragen.

Als Energiedienstleister sind wir das ausführende Element der Dekarbonisierung und Wärmewende. Klar ist auch: Technologieoffenheit ohne Investitionssicherheit schafft keine Projekte und keinen Mehrwert.

Kontakt

Maximilian Klinkenberg-Stephan, Manager Public Affairs, Elevion Group

Am Zementwerk 4, 07745 Jena | Mobil: +49 175 6926399 | maximilian.klinkenberg-stephan@elevion.de | Unter der Nr. R006928 im Lobbyregister des Deutschen Bundestages registriert.