

# Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Digitale Diagnostik für die Bauwerksanalyse
- Eingefräste Fußbodenheizungsleitungen im Bestand
- Rissbildung durch Schwinden und Kriechen
- NRW streicht »allgemein anerkannten Regeln der Technik«
- Der typengemischte Gerüstbauvertrag
- Energiesparrechtliche Vorschriften in Theorie und Praxis

# Fortschreibung des GEG 2024 zum GMG 2026

## Gebäudeenergiegesetz-Novelle wird zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz

*Während sich Bausachverständige noch mit Fragen zur Anwendung des GEG 2024 befassen, wird die Novelle samt zahlreichen Änderungen angekündigt. Allerdings überrascht die ostentative, einschränkende Änderung der Gesetzesbezeichnung. Das zu novellierende GEG betrifft durchaus auch Neubauten, nicht nur Modernisierungen im Baubestand.*

### 1. Fortschreibung des GEG 2024 zum GMG 2026

Seit den ersten energiesparrechtlichen Vorschriften, beginnend mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 1976) oder danach mit der Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977), sind Bausachverständige darauf eingestellt, dass diese Regelungen von der jeweiligen Bundesregierung fortgeschrieben werden. So auch die Europäischen Richtlinien von den EU-Gremien sowie die baulichen Normen und technischen Bestimmungen von den entsprechenden Organisationen in Deutschland. Im Wettlauf mit der Forschung und Praxis versuchen sie Schritt zu halten mit den neueren Erkenntnissen und Erfahrungen. Auch bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) und nun beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) haben wir dies erlebt. So auch aktuell bei der GEG-Novelle, wobei die Politik diesmal eine besondere Rolle spielt. Die Vorschriften der EU-Gebäuderichtlinie 2024 (bekannt unter dem englischen Kürzel »EPBD« – übersetzt: Energy Efficiency Building Directive) gilt es in Deutschland umzusetzen und deren zeitliche Fristen einzuhalten. Die fachlichen Zuständigkeiten auf Ebene der Bundesministerien haben sich in den letzten Jahren je nach politischen Prioritäten gewandelt. Im Grunde genommen betrifft das Gebäudeenergiegesetz (GEG) das Planen und Bauen von Gebäuden, deren energetische Aspekte und Anlagentechnik sowie die sich ergebende Umweltbelastung. Doch diesmal begann die Fortschreibung des Gesetzes nicht durch einen Referentenentwurf der fachlich zuständigen Bundesministerien, sondern mit einem Kabinettsbeschluss der Bundesregierung. Die »Abschaffung des Heizungsgesetzes« spielte nämlich in der letzten Bundestagswahl als »stimmenbringender Joker« eine wichtige Rolle. Dass es sich dabei um die verschärften Anforderungen an Heizungsanlagen – gemäß der Version 2024 des GEG – handelt, wissen alle Fachleute. Es gab und gibt kein »Heizungsgesetz«! Das politische Versprechen – dieses abzuschaffen – nahm die Bundes-



**Abb. 1:** Die EU-Gebäuderichtlinie fordert, dass der Fokus der energetischen Sanierung auf die schlechtesten energetischen Gebäude fällt. Dazu gehören Einfamilienhäuser, erbaut vor der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977). Foto: M. Tuschinski

regierung in ihre Koalitionsvereinbarung mit auf. Seither wartete die gesamte Fachwelt mit Spannung, wie die Umsetzung in die Praxis vonstattengehen wird.

Es begann mit der Vorstellung von Bundeskanzler Friedrich Merz am 10. Dezember 2025 im Rahmen einer Pressekonferenz. Der Kabinettsbeschluss stellte in Aussicht, die Eckpunkte des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) Ende Januar 2026 vorzustellen. Am 24. Februar 2026 war es dann so weit. Die Fraktionsvorsitzenden der regierenden Parteien (CDU/CSU und SPD) stellten die Eckpunkte des GMG, als Fortschreibung des GEG, vor.

## 2. Eckpunkte zum neuen GMG 2026

**Grundsätzlich:** Die vorgestellten Eckpunkte des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes versprechen, dass das Gesetz technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher gestaltet sei. Die pauschale Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten entfalle. Auch Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten würden gestrichen. Die mit der Novelle GEG 2024 eingefügten Paragraphen §§ 71 – 71p sowie der § 72 (Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung) würden gestrichen. Dabei würden die Klimaziele im Blick behalten. Sollte sich in einer Evaluierung im Jahr 2030 zeigen, dass der Gebäudesektor sein Ziel verfehle, würde nachgesteuert. Neue Heizungen sollten in Zukunft überwiegend CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden.

**Heizungsaustausch:** Beim Austausch des Wärmeerzeugers in Gebäuden liege die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern, die sich heute schon überwiegend für eine Wärmepumpe oder Fernwärme entscheiden würden. Künftig könnten neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Voraussetzung sei, dass diese ab 1. Januar 2029 einen zunehmenden Anteil CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe nutzen würden (»Bio-Treppe«). Würde also eine Gas- oder Ölheizung ab Inkrafttreten ausgetauscht, sei die neue Anlage zu einem aufwachsenden Anteil mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischem Treibstoff (Bio-Treppe) zu betreiben. Der CO<sub>2</sub>-Preis entfalle für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil. Es bedürfe allerdings noch einer Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen. Mit der Einführung einer entsprechenden Quote sollten bis 2030 insgesamt mindestens zwei Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Die Grün-gas-/Grünölquote würde auf die Bio-Treppe angerechnet.

**Finanzielle Förderung:** Die auskömmliche Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) werde bis mindestens 2029 sichergestellt.

**EU-Gebäuderichtlinie umsetzen:** Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) würden auch die Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (Englisch: Energy Performance Building Directive EPBD) 1:1 umgesetzt. Spielräume bei der Umsetzung der EPBD schöpfe die Bundesregierung aus. Für Wohnbauten würde sie keine gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen auslösen und sich parallel dazu bei der EU-Kommission dafür einsetzen, die Umsetzungsfristen der Richtlinie zu verlängern.

**Neue Wohnbauten 2025:** Neue Wohngebäude, die im Jahr 2025 genehmigt wurden, wären bereits zu 96 Prozent Nullemissionsgebäude. Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verlange, dass ab dem 1. Januar 2028 neue Gebäude im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen (öffentliche Nichtwohngebäude) und ab dem 1. Januar 2030 alle neuen Gebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) Nullemissionsgebäude seien. Bis dahin würden für die Wärmeerzeugung die gesetzlichen Regelungen des GMG für den Gebäudezustand gelten. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen würden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

**Wärmeplanung:** Zahlreiche, vor allem größere Kommunen, hätten bereits mit der Wärmeplanung begonnen oder diese sogar schon abgeschlossen. Für viele kleinere Kommunen seien die Anforderungen jedoch herausfordernd und mit hohem Aufwand



Abb. 2: Neubauten sollen – laut EU-Gebäuderichtlinie – ab 2030 alle als Nullenergiehäuser geplant und errichtet werden. Foto: M. Tuschinski

verbunden. Um diese zu entlasten, werde die Bundesregierung das Wärmeplanungsgesetz zügig novellieren und für Kommunen unter 15.000 Einwohnern bundesweit einheitlich deutlich vereinfachen.

**Datenverarbeitung:** Die Bundesregierung wolle Kommunen mit über 15.000 Einwohnern die Übermittlung von Energieverbrauchs- und Schornsteinfegerdaten auf Mehrfamilienhäuser (MFH) und Nichtwohngebäude (NWG) sowie die Nutzung von Prozesswärme (in Industrie und Gewerbe) beschränken. Für Einfamilienhäuser (EFH) sollten diese Daten hingegen nicht mehr übermittelt werden müssen. Schornsteinfeger könnten bei einer thermischen Leistung der Heizungsanlage von mehr als 35 kW von einem Mehrfamilienhaus (MFH) ausgehen. Wärmebedarfsdaten könnten künftig von Datendienstleistern erworben oder von Planern selbst errechnet werden.

**Kälteversorgung:** Die gesetzliche Pflicht zur Berücksichtigung der Kälteversorgung würde künftig auf Kommunen mit über 45.000 Einwohnern beschränkt, wie in der EU-Energieeffizienzrichtlinie vorgegeben. Wärmepläne sollten erst im Rahmen der Fortschreibung nach fünf Jahren um die Kälteversorgung erweitert werden müssen. Über einen untergesetzlichen Handlungsleitfaden wolle sie den betroffenen Kommunen Empfehlungen und Hilfestellungen, beispielsweise durch das Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende, zur Verfügung stellen.

**Fernwärme/Nahwärme:** Die Bundesregierung werde den klimafreundlichen Aus- und Umbau der Wärmenetze vorantreiben. Die Wärmepreise für Kunden sowie Mieter sollten fair und transparent sein und auf einem bezahlbaren Niveau liegen. Dazu würde die Bundesregierung die AVBFernwärmeV sowie die Wärmelieferverordnung novellieren. Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) werde gesetzlich geregelt und aufgestockt, um den Bau und die Dekarbonisierung von Nah- und Fernwärme-

netzen zu unterstützen und Verbraucherpreise zu entlasten. Um die Transparenz und den Verbraucherschutz zu verbessern und die Bezahlbarkeit zu sichern, werde sie gleichzeitig eine für Fernwärmeversorgungsunternehmen verpflichtende Preistransparenzplattform einrichten, Regelungen hinsichtlich berücksichtigungsfähiger Kostenbestandteile schaffen, die Preisaufsicht stärken sowie eine Schlichtungsstelle einrichten. All dies solle ein neues Wärmegesetz regeln.

**Weiterer Zeitplan:** Die Bundesregierung werde voraussichtlich bis Ostern, d. h. bis Anfang April 2026, einen Gesetzentwurf im Kabinett beschließen. Im Frühjahr solle sich der Deutsche Bundestag damit befassen. Der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens solle dermaßen erfolgen, dass das neue Gesetz noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten könnte.

### 3. Positionen zu den GMG-Eckpunkten

**Bundesministerien:** Vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erhielten wir folgende Aussage auf Ebene der Pressesprecherin: »Als BMWSB begrüßen wir die Einigung der Verhandlungsgruppe. Die vorgestellten Eckpunkte sind erstmal eine grobe Leitlinie, nun wird innerhalb der Bundesregierung ein Gesetzentwurf erarbeitet.« Katherina Reiche, Bundesministerin für Wirtschaft und Energie (BMWE), erklärt auf den Webseiten ihres Hauses: »Wir haben Wort gehalten. Das Habecksche Heizungsgesetz wird abgeschafft. Für alle Eigentümer gilt künftig: freie Heizungswahl – vom Einfamilienhaus auf dem Land bis zur Wohnung in der Stadt. Wir setzen auf Vernunft, Freiheit und Tempo statt Verbote. Damit lösen wir den Investitionsstau auf und bringen die Modernisierung unserer Gebäude wieder in Gang. Das schafft Vertrauen und Sicherheit für die Menschen in Deutschland und stärkt unser Handwerk.« Von der Leitung der Pressestelle des Bundesklimaschutzministers Carsten Schneider erhielten wir folgende Erklärung: »Matthias Miersch hat es klar gesagt: Ohne starken Mieterschutz kann die SPD der Neuregelung nicht zustimmen. Es muss faire Lösungen für die Millionen Mieter und für den Klimaschutz in Deutschland geben. Darauf werde ich als Klimaschutzminister gemeinsam mit der Justiz- und Verbraucherschutzministerin achten. Der Mieterschutz ist in den Eckpunkten der Koalitionsfraktionen aus sehr guten Gründen bereits verankert. Denn Mieter können nicht selber über ihre Heizung entscheiden. Es darf nicht passieren, dass Vermieter Heizungen einbauen, die zwar in der Anschaffung billig sind, aber die Mieter das Risiko für das immer teurere Gas tragen. Wenn die Vermieter die Kostenrisiken tragen, werden sie sich eher für Heizungen wie Wärmepumpen entscheiden, die günstig im Unterhalt sind. Darum führt eine starke Mieterschutzregelung auch zu mehr Klimaschutz.« Darüber hinaus gelte: Die Eckpunkte der Bundestagsfraktionen zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) würden sie als Auftrag der Fraktionsvorsitzenden an die Bundesregierung verstehen. Die Eckpunkte würden den Rahmen für die Ausgestaltung setzen. Diesen Rahmen würden sie jetzt gemeinsam mit den federführenden Ressorts ausfüllen. Für Abschätzungen zur Klimawirkung sei es aktuell noch zu früh, da die konkrete Gesetzesänderung ja erst noch erarbeitet werden müsse.

**Berufliche Verbände:** Sehr kritisch sieht die Bundesarchitektenkammer (BAK) die vorgestellten Eckpunkte zum GMG: Die Leitplanken würden gelockert, gleichzeitig werde für 2030 eine Evaluation mit möglicher Nachsteuerung angekündigt. Dieses Vorgehen schaffe Unsicherheit und verteuere Projekte. Es ersetze kei-



**Abb. 3:** Wenn Bürogebäude »in die Jahre kommen« und technisch nicht mehr den Anforderungen der Nutzer entsprechen, bietet sich als Lösung an, sie als Wohngebäude umzunutzen. Foto: M. Tuschinski

nen stabilen Transformationspfad. Planung, Bauwirtschaft und Kommunen benötigen heute Klarheit – nicht die Aussicht auf erneute Kurskorrekturen in wenigen Jahren. Dass die Anforderung von 65 % erneuerbare Energie bei neuen Heizungen entfallende Investitionsentscheidungen kurzfristig erleichtern. Die langfristige Planbarkeit hänge jedoch stärker von Brennstoffverfügbarkeit, Preisentwicklung und künftigen regulatorischen Anpassungen ab. Für Planende bedeute dies, dass sich die Unsicherheit vom Heizungskeller in die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen verlagere. Die Bundesingenieurkammer BIngK kritisiert, dass entgegen den ausdrücklichen Empfehlungen ihres Arbeitskreises Energie + Nachhaltigkeit, vom Dezember 2025, die Vorgabe, mindestens 65 % des Wärmebedarfs eines Gebäudes aus erneuerbaren Energien zu decken, gestrichen werde. Die Nutzung erneuerbarer Energien solle unbedingt weiterhin verpflichtend, jedoch technologieoffen bleiben. Die 65 Prozent des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Quellen zu decken sei das notwendige Mindestniveau, um die Klimaziele zu erreichen. Die BIngK empfiehlt, die Treibhausgaspotenziale (Englisch: Global Warming Potential, abgekürzt GWP) über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berücksichtigen. Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sehe entsprechende Nachweise ab 2028 beziehungsweise 2030 vor. Der Energieberaterverband GIH sieht durch die vorgestellten GMG-Eckpunkte zentrale Leitplanken der Wärmewende gefährdet und warnt vor steigenden Kostenrisiken. Das Deutsche Energieberater-Netzwerk (DEN) e. V. kritisiert, dass die neuen Eckpunkte kaum Planungssicherheit schafften. Gebäudeeigentümer hätten damit keine langfristig kalkulierbare Lösung. Industrie und Handwerk, die sich mühsam auf Wärmepumpen als wichtigsten Wärmeerzeuger eingestellt hätten, müssten darum bangen, ob ihre Weichenstellungen in diese Technologie weiter verkaufbar blieben.

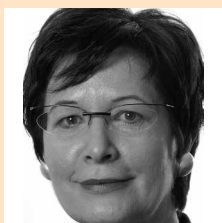
**Freie Wirtschaft:** Lob für die Eckpunkte des GMG kommt vom Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH), vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und den Bioenergieverbänden. Letztere bilden die gesamte Bioenergiebranche ab von Land- und Forstwirten, Anlagen- und Maschinenbauern, Energieversorgern bis hin zu Betreibern und Planern. Nach Auffassung des BDH schaffe die geplante Reform mehr Klarheit für Verbraucherinnen und Verbraucher und führe den Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung konsequent fort. Entscheidend sei nun die konkrete Ausgestaltung im weiteren Gesetzgebungsverfahren. Harsche Kritik kommt jedoch von zahlreichen betroffenen Wirtschaftsverbänden, wie die Titel ihrer entsprechenden Presseinformationen zeigen. »Novelle des Heizungsgesetzes: Technologieoffenheit braucht klare Klima- und Effizienzleitplanken« bemängeln die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung BTGA, FGK und

RLT-Herstellerverband. »Geschenk an Gaslobby stoppen! Heizen muss klimafreundlich und bezahlbar sein«, empört sich der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V., denn die neuen Vorgaben zum Heizen seien »Unverantwortlich, teuer und klimaschädlich«. Dazu nochmals die Bundesarchitektenkammer (BAK): »Planung braucht Verlässlichkeit – Stop-and-Go kostet mehr als Klimaschutz«, denn »Wer 2030 Null-Emissionsgebäude will, darf 2026 keine Rückwärtsbewegung einbauen«. In einer gemeinsamen Pressemitteilung von BDEW, BEE, BSW solar, B.KWK, BWP, DVGW, DStGB, VKU, ZIA, ZVEH, ZVEI, Die Gas- und Wasserstoffwirtschaft, Deutscher Städtetag und Deutscher Landkreistag ruft der »Verbände-Appell zum Gebäudemodernisierungsgesetz: Gemeinsame Forderung nach schneller Klarheit und Planungssicherheit« auf. co2online warnt vor Fehlanreizen im Gebäudemodernisierungsgesetz. Die Grüngasquoten führen Haushalte langfristig in eine Kostenfalle, der CO<sub>2</sub>-Preis, Netzentgelte und teure »grüne Gase« würden den Weiterbetrieb und Neueinbau fossiler Heizungen riskant machen. Es sei besser, auf erneuerbare Wärmesysteme (wie Wärmepumpen) zu setzen. Dafür bietet co2online einen kostenlosen ModernisierungCheck an.

#### Die Autorin

#### Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Die Autorin ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Druck- und Online-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 2000 gibt sie das Portal EnEV-online.de heraus, welches sie als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEG-info.de und GEIG-online.de über neue Regelungen in der Praxis.



Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin  
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart  
Tel. 0711/615 49 26  
info@tuschinski.de  
www.tuschinski.de | www.GEG-info.de | www.GEIG-online.de

#### 4. Fazit

Es ist kaum zu glauben: 2026 tritt ein neues Gesetz in Kraft und nach vier Jahren soll es überprüft und bei Bedarf erneut geändert werden. Unweigerlich entsteht der Verdacht, dass die Politik sich nur auf ihre Wahlperiode beschränkt in der Hoffnung, dass die Nachfolger es schon »richten« werden. Es bleibt zu hoffen, dass im Rahmen der Ausgestaltung des neuen Gesetzes durch die fachlichen Ressorts der Bundesministerien noch manche rettende Kurskorrektur vorgenommen wird.

Wie jedes Mal, wenn eine energiesparrechtliche Vorschrift geändert wird, wie jetzt vom GEG 2024 zum GMG 2026, startet bundesweit eine rege Bautätigkeit. Gemäß dem bewährten Motto: »Selten kommt was Besseres nach« beeilen sich Bauherren und Bauträger ihre Bauanträge noch schnell einzureichen, solange die bekannten Regeln gelten. Das zeigt die jahrzehntelange Praxiserfahrung des Expertenportals GEG-info | EnEV-online, die auch heute wieder gilt. Neue Auftrags-Chancen für Bausachverständige! Viel Erfolg!

<https://doi.org/10.60628/1614-6123-2026-2-56>

#### ANZEIGE

**Wissen, das weiterbringt.**  
Aktuelle Einblicke, Branchennews und Fachwissen aus erster Hand.

**Fraunhofer IRB | Verlag**

**Folgen!**

**Jetzt auf LinkedIn folgen und vernetzen:**  
<https://www.linkedin.com/showcase/bausv.de/>