



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-110
Fax: 030 32781-299

Pressekontakt:
Jens Christian Kage
Pressesprecher

Jens.C.Kage@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de
www.bfw-newsroom.de

Twitter: @BFWBund

BFW-PRESSEMITTEILUNG

Gebäudemodernisierungsgesetz: Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit müssen Priorität haben

Berlin, 13.05.2026. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßt den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), sieht aber noch Potential für Verbesserungen.

„Der politische Wille die gesetzlichen Regelungen zu vereinfachen ist erkennbar, leider ist das nicht in allen Aspekten gelungen. Es bleibt eine erhebliche Komplexität und eben auch Widersprüchlichkeit in Teilen bestehen. Daraus erwächst Unsicherheit, die Investitionen verhindert. Hier kann und muss nachgebessert werden“, betont BFW-Präsident Dirk Salewski in Berlin.

„Positiv ist: Der Entwurf enthält einen grundlegenden und längst überfälligen Wandel im Neubau. Mit der Einführung des Nullemissionsgebäudestandards wird der Fokus der Regulierung endlich von der reinen Energieeffizienz hin zur Emissionseffizienz gelegt. Das haben wir schon lange gefordert.

Die zentrale Schwäche des Entwurfs liegt darin, dass er Handlungsoptionen für den Ersatz von Heizungsanlagen in ein verbindliches Ordnungsrecht überführt, ohne deren wirtschaftliche und infrastrukturelle Voraussetzungen hinreichend abzusichern. Dieser Befund betrifft insbesondere den Anschluss an Wärmenetze und die Gasheizung mit Biotreppe. Denn in vielen Orten ist die kommunale Wärmeplanung noch nicht erfolgt. Wer, wo, wie heizen werden kann, ist demnach noch vielerorts unklar.

Die sogenannte Bio-Treppe bräuchte eigentlich ein Geländer, sie führt so jedenfalls nicht zu mehr Planbarkeit für Mieter und Vermieter. Denn CO₂-Kosten als auch die Gasnetzentgelte werden geteilt, wie auch die durch die Beimischung klimafreundlicher Brennstoffe entstehenden Mehrkosten in den ersten Stufen der Bio-Treppe. Die Heizkostenabrechnung wird so um zusätzliche Komponenten erweitert, insbesondere um die Differenzierung zwischen fossilen und biogenen Brennstoffanteilen sowie um deren jeweilige Kostenanteile und Umlageschlüssel. Die zukünftige Preisentwicklung für fossile Energie steht in den Sternen. Die langfristigen Betriebskosten sind kaum valide prognostizierbar. Das Kostenrisiko für Investitionen ist daher erheblich und einseitig zulasten der Vermieter gelagert“, so der BFW-Präsident.

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.