Eine Initiative der
LBD-Beratungsgesellschaft

WÄRMEWENDE RETTEN!

GModG: Teure Verantwortungsverschiebung statt Technologieoffenheit

Förderer

Unterstützer

www.waermewenderetten.de

INHALT

1 Kurzfassung 3

2 Ausgangslage und Zielsetzung des Papiers 5

3 Die Auswirkungen des GModG auf den Heizungsmarkt 6

4 Quantifizierung der Auswirkungen des GModG 9

4.1 Wirkung im Vollkostenvergleich 10
4.2 Wirkung auf Gebäudeeigentümer 13
4.3 Ableitung der potenziellen Wirkung auf die Dekarbonisierung des Wärmemarktes 16

5 Verpflichtung grüner Moleküle ohne grüne Infrastruktur 21

6 Vollständige Liste der unterstützenden Organisationen 23

1 Kurzfassung

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) soll die zentrale Grundlage der Dekarbonisierung des Gebäudebestands werden. Das am 10. Juli 2026 im Bundestag beschlossene Gesetz verfehlt diesen Anspruch jedoch. Es schafft die 65-Prozent-Regel ab und ersetzt sie durch eine Biotreppe (Einstieg mit einem Anteil von 10 % Bio-Brennstoffen ab 2029, anschließend sukzessive Steigerung auf 60% bis 2040). Das Gesetz setzt weder ein Ziel für einen EE-Anteil über 2040 hinaus noch erfolgt eine Konsolidierung mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG), das 30 % EE-Anteil für Wärmenetze bereits im Jahr 2030 und 80 % 2040 vorsieht. Auf diese Weise wird kein Level-Playing-Field für die konkurrierenden Versorgungsoptionen im Wärmesektor geschaffen. Zudem entfällt das Verbot fossiler Heizungen nur scheinbar: Über den neuen § 114 EnWG wird die Belieferung mit fossilem Gas ab 2045 faktisch untersagt. Die „neue Freiheit im Heizungskeller“ verschiebt in erster Linie die Verantwortung vom Gebäudeeigentümer auf die Energieversorger, ohne dass ein Konzept für die Verfügbarkeit grüner Moleküle vorläge.

Statt des versprochenen Bürokratieabbaus entsteht neue Komplexität: Für neue Gaskessel wird mit § 5a AufG ein zweites Kostenaufteilungsregime geschaffen, das die ohnehin schwer verständlichen Nebenkostenabrechnungen weiter verkompliziert.

Ökonomisch benachteiligt das Gesetz die Wärmepumpe gegenüber der Mischgaslösung. Eindeutig vorteilhaft wird die Wärmepumpe erst mit Erreichen der 30-Prozent-Stufe ab 2035. Zudem bleibt der Gesetzgeber eine Bewertung von Verfügbarkeits- und Preisrisiken schuldig, sodass unklar bleibt, unter welchen Annahmen das GModG über die Lebenszeit einer Heizung eine günstigere Versorgung ermöglicht.

Für Vermieter wird Attentismus damit zur rationalen Strategie: Die neue Kostenteilungsregel erhöht ihren Kostenanteil, während die Verfügbarkeit, Preisentwicklung und regulatorische Ausgestaltung von Biobrennstoffen weiterhin ungewiss sind. Investitionen in Heizungsmodernisierungen werden dadurch aufgeschoben oder – bei unmittelbarem Handlungsbedarf – durch den Einbau kurzfristig kalkulierbarer Gaskessel ersetzt.

1

Die Transformation zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung droht verzögert zu werden. Die Analyse der Initiative „Wärmewende retten“ zeigt auf, dass bis zum Jahr 2045 rund 22 % der Heizungen in Deutschland im fossilen Status quo bleiben könnten. Daraus ergeben sich kumuliert rund 372 Mio. t Mehremissionen CO_2 und eine mögliche Haushaltsbelastung von 57,7 bis 105,5 Mrd. EUR durch die Ausgleichszahlungen des europäischen Effort-Sharing.

Das GModG erhöht die Komplexität der Wärmemarkttransformation für Energieunternehmen und Gebäudeeigentümer gleichermaßen, schafft neuen bürokratischen Mehraufwand und wird zur Verfehlung der Klimaziele beitragen. Es ist nicht umsetzungsfreundlich und wird die erforderlichen Investitionen in die Modernisierung des Heizungsbestands nicht auslösen. Die Bundesregierung muss mit dem verbleibenden Wärmepaket Klarheit und Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer sowie Energie- und Infrastrukturunternehmen bieten. Entscheidend ist, dass klare Rahmenbedingungen für Investitionen in Dekarbonisierung geschaffen werden, die nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig für die Gebäudeeigentümer und Mieter bezahlbar bleiben.

2 Ausgangslage und Zielsetzung des Papiers

Der Gesetzentwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde am 13. Mai 2026 vom Bundeskabinett und am 10. Juli 2026 vom Bundestag beschlossen. Dem GModG kommt eine wesentliche Bedeutung für die zukünftige Dekarbonisierung des Gebäudebestands zu. Es entscheidet darüber, ob die Klimaschutzpotenziale im Gebäudesektor gehoben werden und ob eine Verfehlung der Sektor- und der Klimaziele insgesamt vermieden werden kann. Zugleich verschärfen sich die Rahmenbedingungen der Wärmewende: Die Energiepreisschocks der Gaskrise infolge des Ukrainekriegs und die jüngsten Preisanstiege infolge des Irankriegs haben gezeigt, dass die Planbarkeit mit fossilen Brennstoffen der Vergangenheit angehört. Deshalb ist die Fortsetzung der Wärmewende nicht nur eine Frage des Klimaschutzes, sondern auch der Resilienz des Energiesystems und der heimischen Wertschöpfung.

Vor diesem Hintergrund hat sich unter Koordination der LBD-Beratungsgesellschaft die Initiative „Wärmewende retten“ aus Verbänden, kommunalen Unternehmen, Stadtwerke und Versorgern gebildet. Bereits in ihrer Positionierung zum Eckpunktepapier vom 10. April 2026 hat die Initiative darauf hingewiesen, dass eine ersatzlose Abschaffung der 65-Prozent-Regel ohne einen gleichwertigen Anreizmechanismus zu einer verstärkten Investition in fossile Heizsysteme führen und den eingeschlagenen Transformationspfad blockieren könnte. Bisher wirkt die 65-Prozent-Regel als zentraler Orientierungspunkt für Gebäudeeigentümer und zugleich als Investitionsschutz: Sie sichert das Level-Playing-Field zwischen dezentralen Lösungen und der Fernwärme und verhindert die Entwertung bereits getätigter Milliardeninvestitionen. Die Initiative fordert daher einen passgenauen Ordnungsrahmen mit klaren, vergleichbaren Vorgaben für alle Infrastrukturen und Brennstoffe sowie eine enge Verzahnung von GModG, Wärmeplanungsgesetz (WPG) und EnWG-Novelle.

Das nun vorliegende Gesetz wird im Folgenden daraufhin untersucht, ob es diesen Forderungen gerecht wird oder ob sich die im April 2026 von der Initiative geäußerten Bedenken bestätigt haben. Die folgende Analyse umfasst die konkreten Regelungen des Gesetzes, deren ökonomischen Auswirkungen, auch auf die Heizsystementscheidungen von Gebäudeeigentümern sowie die daraus resultierenden Effekte auf Emissionen und den Bundeshaushalt. Damit soll das Papier einen inhaltlichen Impuls für die politische Diskussion liefern.

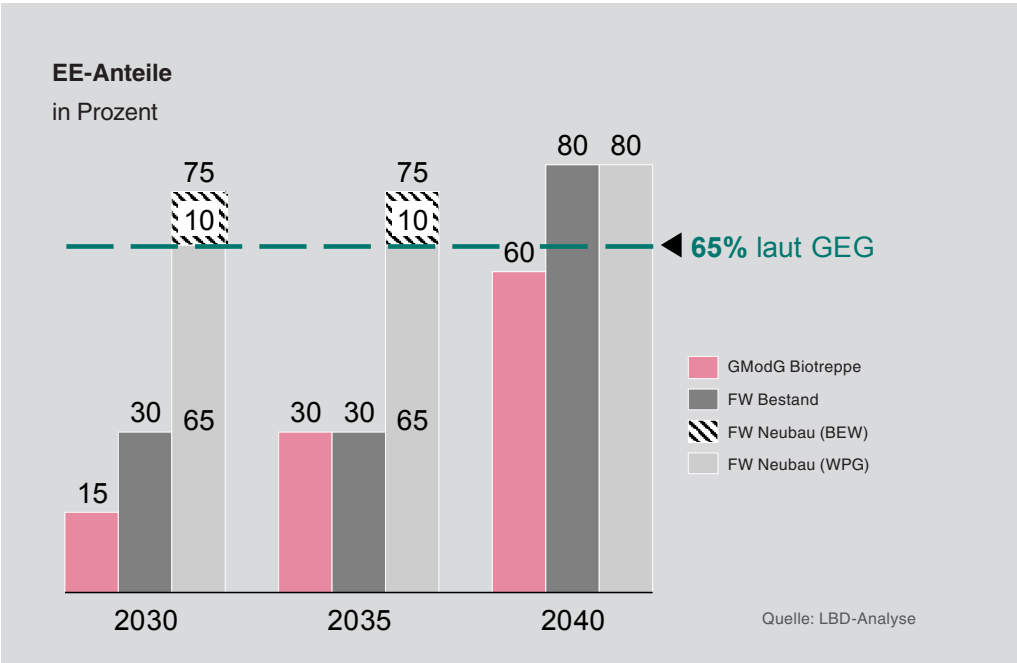
3 Die Auswirkungen des GModG auf den Heizungsmarkt

Die 65-Prozent-Regel als Kern des Heizungsgesetzes
Kern des Gesetzes ist die Aufhebung der 65-Prozent-Pflicht für erneuerbare Energien bei neuen Heizungen. Mit der Streichung von §§ 71 ff und § 72 entfallen 18 Paragrafen mit detaillierten Anforderungen an unterschiedliche Heizsysteme und Übergangsregelungen. Damit verliert das im GEG angelegte Verbot fossiler Heizungen ab 2045 seine Gültigkeit.

Zugleich entfällt damit die ohnehin rudimentäre Verknüpfung mit dem WPG: Die Stichtage des 1. Juli 2026 und des 1. Juli 2028, an denen die kommunale Wärmeplanung Steuerungswirkung für die Heizungsentscheidungen der Gebäudeeigentümer entfalten sollte, laufen mit dem neuen Gesetz ins Leere.

Die Biotreppe als einziges Steuerungswerkzeug der Wärmewende
Als Ersatz für die 65-Prozent-Regel dient die aus § 71 GEG weitgehend übernommene Biotreppe, die nun ohne Einschränkung, das heißt auch über den 01.07.2028 hinaus, gilt. Die Biotreppe wird in § 43 GModG folgendermaßen geregelt: Der Einstieg in die Biotreppe erfolgt ab dem Jahr 2029 mit 10 % Bio-Brennstoff Anteil. Ab dem Jahr 2030 wird auf die alten Regelungen des §71 GEG gewechselt. Das bedeutet, ab 2030 ist ein Anteil von mindestens 15 % EE vorgesehen, ab 2035 mindestens 30 % und ab 2040 mindestens 60 %. Über das Jahr 2040 hinaus bestehen keinerlei Regelungen.

Vergleich der Anforderungen an EE-Anteile im GEG, GModG, WPG und der BEW



3

Das Gesetz versäumt es damit, einen klaren Pfad zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors zu definieren. Es schafft kein Level-Playing-Field für die konkurrierenden Heiztechnologien, da Fernwärme an ambitioniertere Anforderungen gebunden bleibt, als die Biotreppe für andere Versorgungslösungen vorgibt: Bestandsnetze müssen einen Dekarbonisierungspfad bis zur Klimaneutralität nachweisen sowie ab 2030 einen EE-Anteil von mindestens 30 % und ab 2040 von mindestens 80 % erreichen. Neue Fernwärmenetze müssen mindestens 65 % EE-Anteil erreichen – für eine Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) sogar 75 %.

Der von der Initiative „Wärmewende retten" geforderte Gleichlauf von GModG und WPG zu einem konsistenten Wärmepaket wird somit nicht umgesetzt, im Gegenteil: Die fehlende Verknüpfung beider Gesetze verhindert Transformationsimpulse, die aus der Wärmeplanung hätten folgen können. Mit dem jetzt vorliegenden Gesetz fehlt es an Anreizen und Investitionssicherheit für die Umsetzung von Wärmenetzen und für die Modernisierung von Heizanlagen.

Die Abschaffung des Fossilverbots im GModG als regulatorische Finte
Mit der Abschaffung des § 72 GEG entfällt auch das bisherige Verbot fossiler Heizungen. Es wird jedoch nicht ersatzlos gestrichen, sondern mit dem Umsetzungspaket der Gas- und Wasserstoffbinnenmarktrichtlinie auf die Vertragsebene verlagert. Laut dem neuen § 114 EnWG […] *dürfen Verträge über die Lieferung von fossilem Gas zum Zwecke der Belieferung von Letztverbrauchern in Deutschland, deren Laufzeit den 31. Dezember 2044 überschreitet, nicht abgeschlossen oder verlängert werden […].*

Faktisch bleibt das Enddatum für fossile Heizungen damit erhalten. Es erfolgt lediglich eine Verantwortungsverschiebung: Nicht mehr der Gebäudeeigentümer wird beim Einbau einer fossilen Heizung in die Pflicht genommen, sondern der Energieversorger beim Vertragsabschluss.

Der Gesetzgeber schafft eine scheinbare Technologiefreiheit, ohne die Voraussetzungen dafür zu sichern. Denn ob Bio-Brennstoffe bis 2045 in ausreichender Menge verfügbar sein werden, bleibt auch laut Gesetz weiterhin offen. Wer jedoch den Einsatz fossiler Energieträger heute explizit zulässt, aber gleichzeitig ab 2029 zu steigenden Bio-Brennstoffanteilen verpflichtet, muss einen verlässlichen Rahmen für den Hochlauf grüner Moleküle schaffen – andernfalls verlagert sich das Risiko auf Eigentümer, die heute in vermeintlich zukunftssichere Technologien investieren,

3

ohne zu wissen, ob die dafür benötigten Energieträger morgen verfügbar und bezahlbar sind. Die daraus entstehenden Unsicherheiten werden nach aktuellem Stand allein die Energieversorger kommunikativ auffangen müssen.

Das ursprünglich ausgewogene Dreieck zwischen Kommune, Infrastrukturunternehmen und Gebäudeeigentümer wird nun weitgehend auf die Infrastrukturunternehmen verlagert. Der Gebäudeeigentümer wird aus der Pflicht genommen, die Wärmeplanung der Kommunen entwertet. Es bleibt offen, ob dies durch den Gesetzgeber beabsichtigt ist.

Neue Komplexität statt echter Entbürokratisierung
Bürokratieabbau verkommt im laufenden Reformprozess zur Floskel. Zwar wurde der Regelungsumfang des GEG mit dem neuen Gesetz spürbar reduziert (§§ 71a bis 71p werden durch einen erheblich kürzeren § 43 ersetzt), der technologische Handlungsraum für den Einbau von neuen Heizungen wird gegenüber dem ursprünglichen Gesetz jedoch nicht erweitert.
Gleichzeitig wird an entscheidenden Stellen zusätzliche Bürokratie erschaffen. Das CO2-Kostenaufteilungsgesetz (AufG) wird ausgebaut, indem die weiterhin bestehende Regelung zur Aufteilung der CO_2-Kosten um eine Aufteilung der Brennstoffkosten inklusive des CO_2 und der Netznutzungsentgelte für neu eingebaute Gasheizungen ergänzt wird. Zukünftig werden also zwei grundverschiedene Regelungen bestehen, abhängig davon, ob ein Bestandsgaskessel (§ 5 AufG) oder ein neuer Gaskessel (§ 5a AufG) betrieben wird. Die neue Komplexität wird den Kommunikationsaufwand für alle Beteiligten im Abrechnungsprozess erheblich steigern, vom Verwalter über den Eigentümer, die Messdienstfirma / den Abrechnungsdienstleister bis hin zum Mieter. Die ohnehin für Mieter kaum verständlichen Nebenkostenabrechnungen werden dadurch weiter verkompliziert. Die Umsetzung dieser Sachverhalte wird entsprechend aufwändig, kommunikations- und beratungsintensiv für alle Beteiligten.

Im GModG bleibt die Länderöffnungsklausel bestehen. Diese hat ambivalente Auswirkungen: Einerseits erlaubt es die Klausel auf Länderebene Vorgaben zu machen, die über die Regelungen des GModG hinaus gehen und somit die Erreichung der Klimaziele weiterhin ermöglichen. Sie bedeutet aber auch, dass es 16 unterschiedliche Regelungen für die Wärmemarkttransformation geben könnte. Bundesweit oder länderübergreifend agierende Unternehmen werden von dieser Regelungsvielfalt zusätzlich belastet.

4 Quantifizierung der Auswirkungen des GModG

Die Ziele des Gesetzes für die Modernisierung von Heizsystemen sind in der Begründung formuliert:

> *„Mit diesem Gesetz wird das Gebäudeenergiegesetz durch das neue Gebäudemodernisierungsgesetz abgelöst. Künftig hat der Eigentümer im Falle eines Heizungstausches wieder mehr Entscheidungsfreiheit. Die Klimaschutzziele gelten. Das neue Gesetz wird den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen."*

Die dafür erforderlichen Inhalte umreißt die Begründung wie folgt:

> *„Eingeführt werden neue Regelungen für die Modernisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden, die technologieoffen, flexibel und praktikabel sind. Der Eigentümer hat wieder Entscheidungsfreiheit, welche Heizungsoption er wählen möchte. Neben der Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss hybriden Heizungsmodellen oder Biomasseheizungen können weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Die dafür eingesetzten Brennstoffe werden sukzessive klimafreundlicher. Wer weiterhin mit Gas oder Öl heizen möchte, mischt ab 2029 einen verbindlichen Bioanteil bei."*

Erklärtes Ziel ist also, dass weiterhin Gas und Öl zum Heizen eingesetzt werden. Den Nachweis, dass Gas und Öl sukzessive klimafreundlicher werden, tritt der Gesetzgeber nicht an. Der reduzierte Dekarbonisierungsanreiz aus dem Gesetz wird zwei Folgen haben:

- Gebäudeeigentümer werden länger an bestehenden Heizungen festhalten.
- Gebäudeeigentümer werden sich mindestens für einen weiteren Investitionszyklus häufiger als im bisherigen GEG für Gasheizungen entscheiden.

Die Transformation zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung wird somit bis in die zweite Hälfte der 30er Jahre ausgebremst. Erst dann wird das Verbot zur Lieferung von fossilen Brennstoffen ab 2045 in Verbindung mit den geforderten EE-Quoten in Höhe von mindestens 30 % ab 2035 bzw. 60 % ab 2040 Steuerungswirkung entfalten. Der Transformationsdruck wird somit zeitlich nach hinten verschoben, während das verbleibende Zeitfenster für planbare, bezahlbare Investitionen schrumpft.
Es droht ein weiteres verlorenes Jahrzehnt für die Modernisierung und Dekarbonisierung des Wärmemarktes.

Wie groß die Folgen des neuen Gesetzesrahmens für die Wärmewende tatsächlich sind, lässt sich dem gegenwärtigen Gesetz nicht entnehmen. Die folgende Analyse soll eine Einschätzung ermöglichen, welche Emissionseffekte und Mehrkosten für den Bundeshaushalt zu erwarten sind.

4

Wissenschaftliche Grundlage der Bewertung

Die Bewertung der wirtschaftlichen und klimapolitischen Wirkung des GModG stützt sich auf die Ariadne-Analyse „Heizkosten und Treibhausgasemissionen in Bestandswohngebäuden“ (Meyer et al., 2024). Das Gutachten wurde im Rahmen des Kopernikus-Projekts Ariadne durch das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) veröffentlicht. Die Studie bietet einen methodisch transparenten Vollkostenvergleich über den gesamten Lebenszyklus verschiedener Heizsysteme. Sie berücksichtigt Energiepreisszenarien, CO_2-Preispfade sowie Emissionsfaktoren bis zum Jahr 2045. Die Verwendung des Ariadne-Gutachtens erlaubt es, eine sachlich fundierte Folgenabschätzung des GModG auf einer anerkannten wissenschaftlichen Basis mit möglichst wenigen eigenen Annahmen aufzubauen. Für die Analyse werden die im Gutachten ermittelten Ergebnisse für Mehrfamilienhäuser (MFH) herangezogen.

Die Bewertung der Auswirkungen des GModG erfolgt in folgenden Schritten:

- Wärmegestehungskosten für Heizungskunden im Vollkostenvergleich
- Heizungsaustauschrate und veränderte Heizsystemwahl bei Gebäudeeigentümern
- CO_2-Mehremissionen aus der veränderten Heizsystemwahl und Ableitung der potenziellen europäischen Effort Sharing Regulation (ESR)-Compliance und AEA-Ausgleichszahlungen

4.1 Wirkung im Vollkostenvergleich

Das Ariadne-Gutachten ermittelt die Wärmegestehungskosten in Anlehnung an die Vorgaben der DIN V 18599. Die Berechnung umfasst:

- Kapitalgebundene Kosten (Investition, Förderung, Amortisation)
- Betriebsgebundene Kosten (Wartung, Instandhaltung)
- Verbrauchsgebundene Kosten (Energieträgerpreise inkl. des CO_2-Preises über 20 Jahre)
- Treibhausgasemissionen gemäß GEG-Methodik

Um heutigen Marktverhältnissen gerecht zu werden, werden die Annahmen der Ariadne-Studie im heutigen Zinsumfeld in der Verzinsungsannahme von 2 % auf marktübliche 7 % angepasst.

4

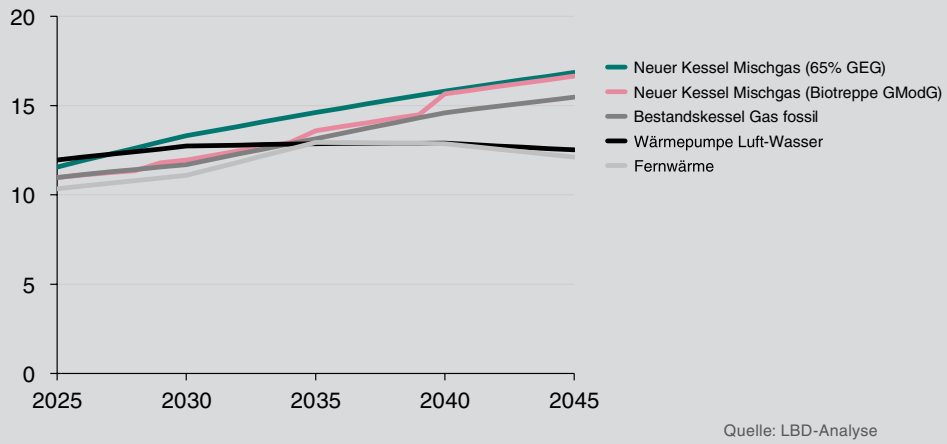
Ergebnis Mehrfamilienhaus (MFH): Wärmepumpe und Fernwärme gleichauf
Im Mehrfamilienhaus zeigt die Ariadne-Studie, dass neben Wärmepumpen auch Fernwärme über den betrachteten Zeithorizont eine günstige und emissionsarme Lösung ist.

Bei Betrachtung der Analysen im Zeitverlauf wird deutlich, dass in den ersten Jahren die Wärmepumpe und ein 65-Prozent-Biomethankessel gleichauf liegen. Während der Biomethankessel sich anschließend erheblich verteuert, bleiben die Kosten der Wärmepumpe vergleichsweise stabil.

Durch das GModG wird der Gaskessel mittelfristig zur wichtigsten gesetzeskonformen Dekarbonisierungslösung. Anders als unter dem alten GEG, wo die Mischgaslösung kostenmäßig auf einem ähnlichen Niveau wie die Wärmepumpe lag, sinken ihre Kosten unter dem GModG durch die reduzierten Bioanteile deutlich und nähern sich in den ersten Betrachtungsjahren dem Preisniveau eines reinen Erdgaskessels an. Dieses Verhältnis bleibt bis in die Mitte der 30er Jahre bestehen. Das Bild verändert sich maßgeblich auf Basis der ansteigenden EE-Quoten in der Biotreppe und der steigenden Preise für Biomethan entsprechend den Ariadne-Preiserwartungen.

Vollkosten für ein Referenzmehrfamilienhaus bei 7 % Verzinsungserwartung mit LBD-Parametervariation

Vollkosten
in Tsd. Euro/Jahr

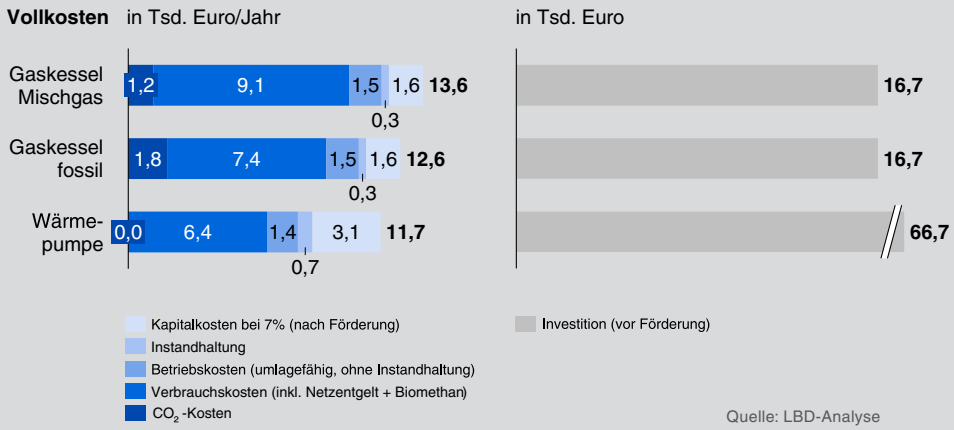


Quelle: LBD-Analyse

4

Über den betrachteten Zeitverlauf ergeben sich für das Referenz-Mehrfamilienhaus des Ariadne-Gutachtens folgende durchschnittliche jährliche Vollkosten:

Vollkosten von fossilen Gaskesseln, Mischgas-Gaskesseln und Wärmepumpen eines Referenzmehrfamilienhauses am Beispiel der Analysen des Ariadne-Gutachtens



Fernwärme schneidet bei hohem Anteil erneuerbarer Quellen mit entsprechend niedrigeren CO_2-Kosten und ohne Nutzung von teurem Biomethan (Großwärmepumpen, Geothermie, Solarthermie, Abwärme) besonders gut ab, kann aber letztlich nur dort genutzt werden, wo ein Wärmeversorger Wärmenetze wirtschaftlich betreiben kann. Wärmenetze benötigen zudem lange Vorlaufzeiten für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Bau. Werden Entscheidungen heute vertagt, geraten Ausbaupfade des Wärmeplanungsgesetz später unter erheblichen Kosten- und Zeitdruck.

Es wird deutlich, dass die Mischgaslösung mit Biotreppe das Potenzial hat, die erforderliche Transformation zumindest in den kommenden Jahren zu verzögern. Ohne zusätzliche Anreize wird die Wärmepumpe erst mit Erreichen der 30-Prozent-Stufe ab 2035 zur eindeutig zu bevorzugenden Lösung.

4

4.2 Wirkung auf Gebäudeeigentümer

Für Gebäudeeigentümer, insbesondere in der Immobilienwirtschaft, wird nicht allein die Gesamtkostenhöhe der Wärmeversorgung entscheidend sein. Ebenso relevant ist, welche Kostenanteile sie als Vermieter selbst zu tragen haben und welche auf den Mieter umgelegt werden können. Dabei spielt auch die Kostenneutralität im Sinne der Wärmelieferverordnung und des § 556c BGB eine Rolle, deren Reform bereits 2017 angekündigt und bis heute nicht umgesetzt wurde.

Bestandteile und Kostenträger der Vollkosten der Wärmeversorgung

Kostenart	Kostenträger	Begründung
Kapitalkosten	Vermieter	nicht über die Betriebskosten umlagefähig
Instandhaltung der Anlage	Vermieter	Erhaltung der Mietsache, nicht umlagefähig
Betriebskosten (Wartung, Abrechnung, Schornsteinfeger)	Mieter	umlagefähige Betriebskosten nach BetrKV
Verbrauchskosten (Brennstoff/Strom)	Mieter	verbrauchsabhängige Heizkosten nach HeizkostenV
CO_2-Kosten	CO2KostAufG: zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt	
Gasnetzentgelte	• GEG: Mieter • GModG: geteilt (für neue Gas- und Ölkessel)	Reformpaket GModG im CO2KostenAufG
Biomethankosten	• GEG: Mieter • GModG geteilt (bis 30% Anteil)	Reformpaket GModG im CO2KostenAufG

Durch die Reform des AufG wird die Kostentragung für neue Gaskessel neu organisiert. Die neu geschaffene „Freiheit im Heizungskeller“ wird damit künftig faktisch konterkariert: Bisher gilt die Bereitstellung der Heizung als Aufgabe des Vermieters und wird aus der Kaltmiete bestritten. Die Deckung der betriebs- und verbrauchsgebundenen Kosten ist Aufgabe der Mieter. Die Kosten werden diesen über Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. Von diesem Prinzip wurde erstmals mit dem AufG abgewichen, um auch Dekarbonisierungsanreize beim Vermieter zu schaffen. Zusätzlich zur Finanzierung und Instandhaltung der Anlage musste der Vermieter erstmals einen Teil der CO_2-Kosten tragen (nach einem zehnstufigen Modell anhand der spezifischen Emissionen je m² Wohnfläche). Mit dem GEG mussten Vermieter zusätzlich die Mehrkosten der Biomethanversorgung gegenüber einer rein fossilen Versorgung übernehmen.

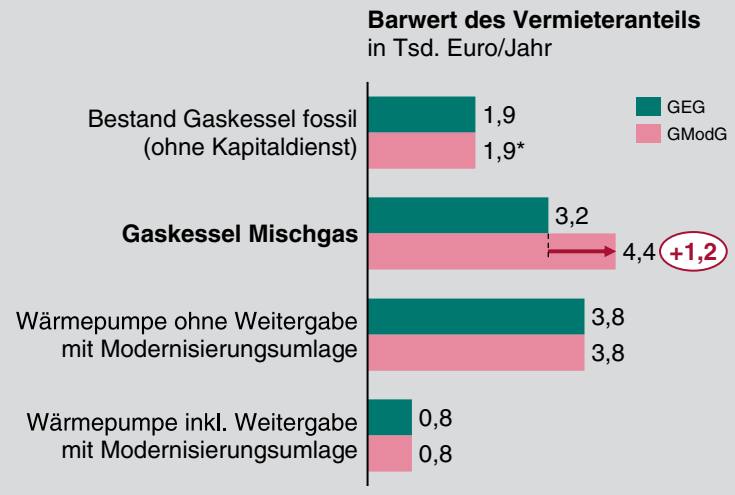
4

Dies wird sich nun ändern, jedoch nur für neue Gaskessel. Zukünftig wird der Vermieter je 50 %

- der CO_2-Kosten (nur auf den fossilen Gasanteil; Biomethan ist mit 0 g CO_2/kWh bilanziert, keine Doppelzählung),
- der Gasnetzentgelte und
- der Biomethankosten zahlen, allerdings maximal für eine Biomethanbeimischung in Höhe von 30 %. (Den darüberhinausgehenden Anteil, also den Biomethanschritt auf 60 % ab 2040 müssen die Mieter allein bezahlen.)

Die Wärmepumpe und jede andere Dekarbonisierungsoption ist vom novellierten AufG/GModG nicht erfasst; der Vermieter trägt bei ihr ausschließlich Kapitalkosten und Instandhaltung.
Achtung: Die bisherige Kostenaufteilung von CO_2-Kosten für Bestandskessel gilt weiterhin, Vermieter tragen unverändert die Kapitalkosten der bestehenden Heizungsanlage.
Anhand der Ariadne-Zahlen lassen sich folgende Kostenübernahmen durch den Vermieter ableiten:

Gegenüberstellung der Kostenübernahme durch Vermieter im GEG und im GModG

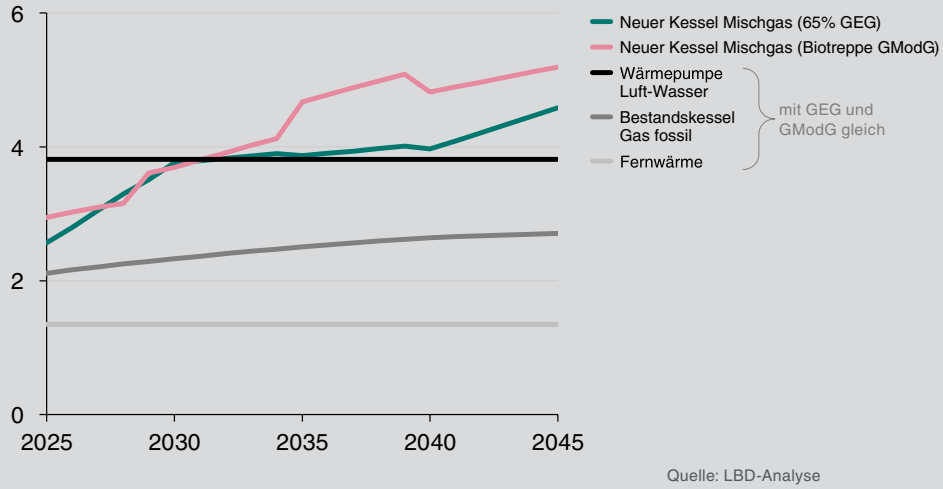


Quelle: LBD-Analyse

4

Der Vermieteranteil bei der Wärmepumpe wird deutlich niedriger, wenn der Vermieter die Investitionen für eine Heizungsmodernisierung über eine Modernisierungsumlage auf die Kaltmiete an den Mieter weitergeben kann.

Vergleich der vom Vermieter zu tragenden Kosten im Zeitverlauf



Quelle: LBD-Analyse

Obwohl das GModG die regulatorischen Anforderungen an Gaskessel gegenüber dem alten GEG deutlich abschwächt und damit deren Wettbewerbsposition gegenüber der Wärmepumpe verbessert, profitieren Vermieter davon nur eingeschränkt: Die neue Kostenteilungsregelung für neue Gaskessel treiben den Vermieteranteil mittelfristig auf ein höheres Niveau als im alten GEG.

Dies gilt insbesondere, wenn Vermieter steigende Kosten nicht über eine höhere Kaltmiete mittel- bis langfristig auf die Mieter umlegen können. Wo also Leerstand herrscht, besteht weder über die Modernisierungsumlage noch über die ordentliche Anpassung der Bestandsmieten Potenzial zur Mietanpassung – der Vermieter trägt die Eigenanteile dann dauerhaft selbst.

4

Solange die Verfügbarkeit und die Preise von Biomethan ungeklärt sind und die Auswirkungen einer ausgestalteten Bioquote nicht absehbar sind, bleiben aus Vermieterperspektive zwei Handlungsoptionen rational: Investitionsentscheidungen so lange wie möglich hinauszögern oder wo Handlungsbedarf besteht, die Wahl des Gaskessels als kurzfristig kalkulierbare Lösung, trotz der damit verbundenen mittel- und langfristigen Risiken.

Die mit dem GModG neu geschaffene Komplexität und unklare Anreizwirkung (Gesamtkosten und Vermieteranteil) wird den Transformationsprozess zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung verzögern. Abwarten erscheint mit dem neuen Gesetz attraktiver. Überall wo bestehende Anlagen durch Reparaturen länger betrieben werden können, werden Heizungsmodernisierungen im Gebäude und moderne Wärmeversorgungskonzepte im Quartier ausgebremst. Dies gilt insbesondere in Regionen mit relevantem Wohnungsleerstand, in denen Mehrkosten weitgehend durch den Vermieter zu tragen sind. Die Abwartehaltung wird durch die Erwartung weiterer neuer Rahmensetzung im Wärmemarkt verstärkt, insbesondere in Bezug auf die noch nicht existierende Biogas-Quote. Je nach Ausgestaltung der Quote kann eine veränderte Erwartung zur Verfügbarkeit von grünen Molekülen weiter zu Attentismus führen oder Klarheit für oder gegen grüne Moleküle schaffen.

Vorrangig werden große Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an ihrem begonnenen Dekarbonisierungspfad mit Wärmepumpen und Fernwärme festhalten. Sie sind stärker strategisch motiviert und unmittelbar durch die finanziellen Folgen der EU-Taxonomie betroffen.

Es muss deshalb zügig Klarheit zum künftigen Regulierungsrahmen geschaffen werden. Dazu muss das gesamte Wärmepaket erneut zur Diskussion gestellt werden.

4.3 Ableitung der potenziellen Wirkung auf die Dekarbonisierung des Wärmemarktes

Um die Auswirkungen einer verzögerten Wärmemarkttransformation abzuschätzen, wird davon ausgegangen, dass sich die Investitionsentscheidungen von Gebäudeeigentümern durch die fehlende Anreizwirkung des GModG verändern. Langfristig wären jährlich durchschnittlich ca. 1,1 Mio. Heizungstausche erforderlich. Aufgrund von Unsicherheiten und Anreizen zur Investitionsverzögerung wird jedoch angenommen, dass die Heizungstauschrate bei 900 Tsd. Anlagen jährlich verbleibt. Für die übrigen 200 Tsd. Anlagen jährlich wird die Erneuerung durch Reparaturen verzögert.

4

Zusätzlich wird unterstellt, dass 50.000 Heizungen zusätzlich mit neuen Brennwertkesseln statt mit Wärmepumpe modernisiert werden. Dies entspricht rund 17 % der 2025 verkauften Wärmepumpen.

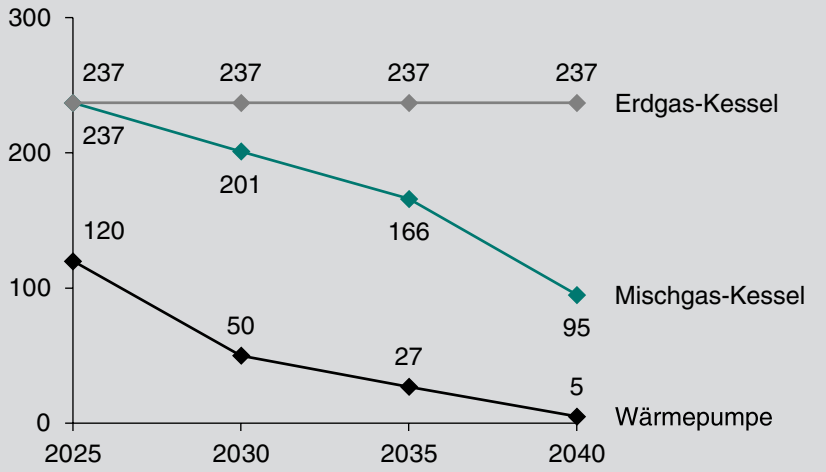
Emissionsermittlung aus veränderter Heizsystemwahl

Mit diesem veränderten Mengengerüst lässt sich mithilfe der Emissionsfaktoren des Ariadne-Gutachtens die Wirkung auf die Emissionsziele und potenziell auf den Bundeshaushalt ableiten.

Emissionsfaktoren des Ariadne-Gutachtens im Zeitverlauf

Emissionsfaktoren

in g/kWh$_{th}$



Quelle: LBD-Analyse

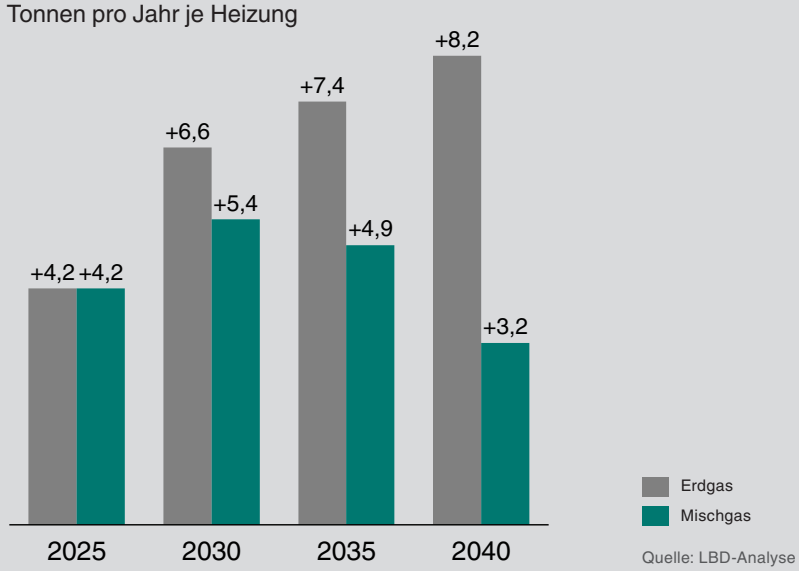
Mit diesen Emissionsfaktoren können die Emissionen für jede getauschte bzw. nicht-getauschte Heizung bestimmt werden. Um die absolute Emissionswirkung zu ermitteln, wird der Gas- bzw. Wärmebedarf einer durchschnittlichen Erdgasheizung in Deutschland verwendet. Gemäß BDEW Statusreport Wärme setzen die 14 Mio. Erdgasheizungen in Deutschland etwa 539 TWh Erdgas ein. Bei einer Anlageneffizienz von 92 % (bzgl. des Brennwerts entsprechend den Annahmen des Ariadne-Gutachtens) folgt daraus eine Wärmeerzeugung von 35 MWh je Gasheizung in Deutschland. Diese Wärme wird alternativ mit Mischgaskesseln (Effizienz ebenfalls 92 %) oder einer Wärmepumpe (JAZ 2,8) bereitgestellt.

4

Auf Basis des Vergleichs der Emissionen der unterschiedlichen Heizsysteme lässt sich folgende Emissionsverschlechterung gegenüber einer Modernisierung mit Wärmepumpen ableiten:

Emissionsnachteil von Erdgas und Mischgas gegenüber Wärmepumpen (WP)

Mehremission gegenüber Wärmepumpe
in Tonnen pro Jahr je Heizung



Quelle: LBD-Analyse

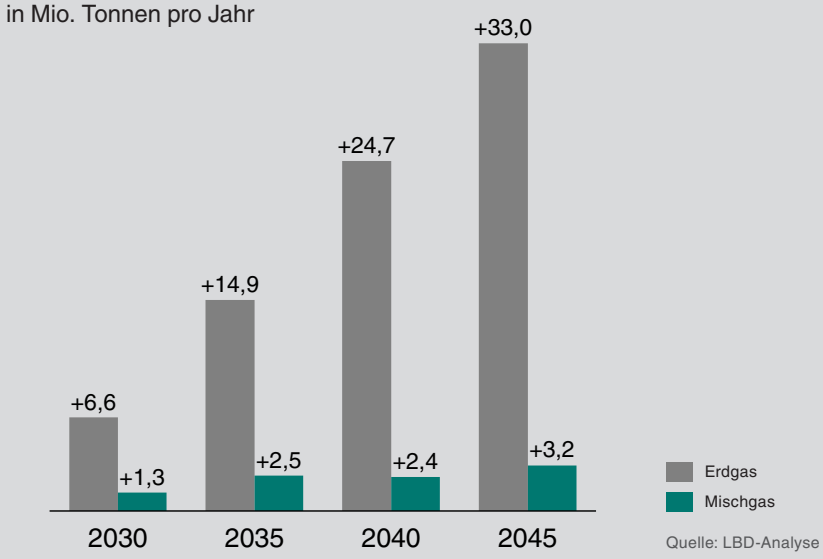
Wie vorab erläutert, wird für die Emissionswirkung der nicht errichteten Wärmepumpen angenommen, dass 200.000 Heizungsanlagen nicht erneuert werden. Dadurch verbleiben entsprechend mehr Gasheizungen im Bestand, die durch Reparaturen am Laufen gehalten werden.

Für die Einschätzung der Emissionswirkung der zusätzlichen Mischgaskessel mit Biotreppe statt Wärmepumpe wird von 50.000 Stück jährlich ausgegangen.

4

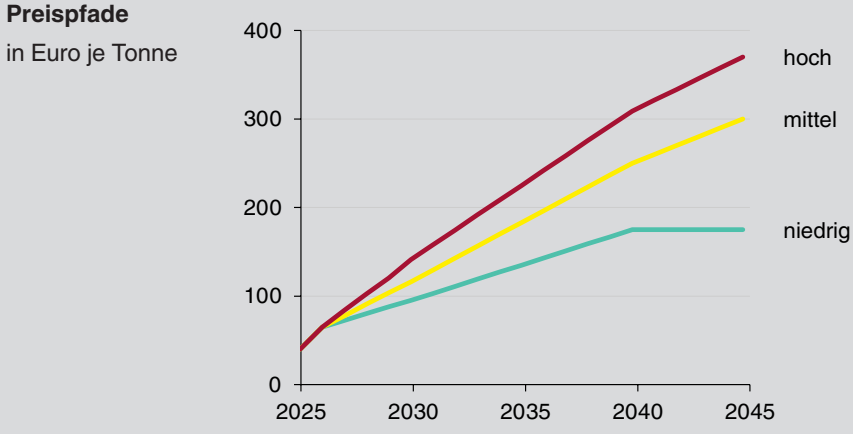
Daraus folgt die Emissionswirkung:

Vergleich der CO_2-Emissionen von Erdgas und Mischgas gegenüber Wärmepumpen



Kumuliert über einen Zeitraum von 2026 bis 2045 ergeben sich Mehremissionen von insgesamt 372 Mio. t CO_2.
Die zusätzlichen Emissionen werden mit den Preispfaden für Emissionen entsprechend dem Ariadne-Gutachten bewertet.

Preispfad für die Bewertung zusätzlicher Emissionen



4

Ableitung der potenziellen ESR-Compliance und AEA-Ausgleichszahlungen
Für die Beurteilung der Haushaltswirkung wird angenommen, dass ohne diese Veränderung die Emissionsminderungsziele gerade noch erfüllt worden wären. Die zusätzlichen Emissionen durch die fehlende Anreizwirkung des GModG würden dagegen zu einer Verfehlung der Minderungsziele führen. Für diese Verfehlung entstünden Annual Emission Allocations (AEA)-Ausgleichszahlungen.

Abhängig von den Preisszenarien ergeben sich nach dem europäischen Effort-Sharing Kosten in Höhe von

- 57,7 Mrd. EUR über den gesamten Zeitraum 2026 bis 2045 im niedrigen Szenario,
- 85,7 Mrd. EUR im mittleren Szenario und
- 105,5 Mrd. EUR im hohen Szenario.

Insgesamt würden rund 22 % der Heizungen in Deutschland bis 2045 nicht dekarbonisiert. Daraus entstünden Mehremissionen in Höhe von 372 Mio. t und eine potenzielle Haushaltsbelastung zwischen 57,7 und 105,5 Mrd. EUR für den Zeitraum 2026 bis 2045.

Ein Reformpaket ohne klare Ziele oder praxisorientierte, investitionsfähige und sozialverträgliche Rahmenbedingungen für die Wärmewende wird Steuerzahlern und Wärmekunden letztlich teuer zu stehen kommen.

5 Verpflichtung grüner Moleküle ohne grüne Infrastruktur

Das GmodG schafft die erforderliche Klarheit zu Biobrennstoffquote nicht. Der 10-Prozent-Einstieg ab 2028 ist ein symbolisches, kaum lenkungswirksames Instrument. Wie der 10-Prozent-Einstieg ab 2028 als symbolisches, kaum lenkungswirksames Instrument. Das Ende der Quote ist faktisch bereits definiert. Der neue, im Umsetzungspaket der Gas- und Wasserstoffbinnenmarktrichtlinie vorgesehene § 114 EnWG verbietet ab 2045 die Lieferung von fossilem Erdgas an Letztverbraucher.

Die vermeintlich zurückgewonnene Freiheit im Heizungskeller ist daher nur begrenzt belastbar. Statt einer Fokussierung der knappen grünen Moleküle auf dünn besiedelten Regionen, in denen Biomethan eine Rolle beim Erreichen der Klimaziele leisten muss, wird allen Gebäudeeigentümern der Eindruck vermittelt, dass Biobrennstoffe eine Lösung sei.

Vorrangig wird mit den laufenden Reformvorhaben eine Verantwortungsverlagerung auf die Energie- und Infrastrukturunternehmen geschaffen. Mit der neuen Möglichkeit zur Stilllegung von Teilen des Gasnetzes (§ 16c EnWG) und zur Trennung von Gasnetzanschlüssen (§ 17l EnWG) schafft der Gesetzgeber im Zuge der Umsetzung des Gas- und Wasserstoffbinnenmarktpakets Werkzeuge, um die Gasversorgung durch die Gasnetzbetreiber zu beenden – Ankündigungsfrist 10 Jahre, bei verfügbarem Wärmenetz sogar nur bis zu 5 Jahre. Demgegenüber steht die Option zur Wasserstofftransformation, die mangels Rahmensetzung für einen wirksamen und wirtschaftlich machbaren Wasserstoffhochlauf vorläufig gegenstandslos bleibt.

Im Zusammenwirken der GModG-Reform und des Umsetzungspakets für das Gas- und Wasserstoffbinnenmarktpaket zeigt sich eine bislang nicht ausreichend konsistente Rahmensetzung. Die daraus entstehende Unsicherheit wirkt unmittelbar auf Investitionsentscheidungen, erhöht Risikoprämien und kann die Transformation unabhängig von der späteren Systementscheidung der Kunden verteuern. Die als Handlungsoption gestärkte Biotreppe birgt damit ein erhebliches Kosten- und Umsetzungsrisiko – für Gebäudeeigentümer, Energie- und Infrastrukturunternehmen, den Staatshaushalt und letztlich auch für Wärmekunden.

5

Dieses neue Regelwerk genügt den Ansprüchen an einen konsistenten Ordnungsrahmen für die Wärmewende nicht. Im Gegenteil werden die im ersten Positionspapier vom 10. April 2026 der Initiative formulierten Bedenken bestätigt: Das GModG erhöht die Komplexität der Wärmemarkttransformation für Energieunternehmen und Gebäudeeigentümer, schafft zusätzliche bürokratische Anforderungen und erhöht das Risiko einer Verfehlung der Klimaziele.

Die Bundesregierung muss mit dem verbleibenden Wärmepaket Klarheit und Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer sowie Energie- und Infrastrukturunternehmen bieten. Entscheidend ist, dass klare Rahmenbedingungen für Investitionen in Dekarbonisierung geschaffen werden, die nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig für die Gebäudeeigentümer und Mieter bezahlbar bleiben.

6 Vollständige Liste der unterstützenden Organisationen

Förderer
MVV Energie AG
Hamburger Energiewerke GmbH
Stadtwerke Kiel AG
SWN Stadtwerke Neumünster GmbH
Stadtwerke Rostock AG
Stadtwerke Sigmaringen GmbH

Unterstützer
Bundesverband Klimaschutz e.V.
Bürgerwärme for Future e.V.
FairEnergie GmbH
GETEC ENERGIE GmbH
Stadtwerke Leipzig GmbH
Tilia GmbH
Stadtwerke Iserlohn GmbH
Stadtwerke Delitzsch GmbH
Green Wind Managing GmbH
Schenning-Effizienz

Verfasser
Carsten Diermann
Berlin, 13. Juli 2026
Leitung der Initiative und Ansprechpartner:innen
Charlotte Borstelmann
Beraterin
charlotte.borstelmann@lbd.de
Tel.: +49 172 463 86 20
Carsten Diermann
Prokurist
carsten.diermann@lbd.de
Tel.: +49 160 90 38 75 52

LBD BERATUNGS-GESELLSCHAFT BERLIN

LBD-Beratungsgesellschaft mbH
Mollstraße 32
10249 Berlin
www.lbd.de