



Das GModG schafft Wahlfreiheit - und verlagert das Risiko

Was die Heizungsgesetz-Novelle 2026 für Wärmepfade, Investitionen, Betriebskosten und Datenstrategien in der Wohnungswirtschaft bedeutet

MANAGEMENT SUMMARY

Mehr Wahlfreiheit bedeutet mehr Entscheidungsverantwortung.

Das GModG reduziert die unmittelbare Technologiebindung. Es beseitigt die Dekarbonisierungsanforderung jedoch nicht, sondern verlagert sie in Brennstoff-, Preis-, Netz-, Vertrags- und Datenrisiken.

323 : 271

BUNDESTAGSABSTIMMUNG

Beschluss am 10. Juli 2026. Nach der aktuellen Mitteilung der Bundesregierung haben Bundestag und Bundesrat das Gesetz verabschiedet; die wesentlichen Regelungen treten erst nach Verkündung in Kraft.

10 - 60 %

BIOTREPPE 2029-2040

Neue fossile Heizungen bleiben möglich, müssen aber stufenweise steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe einsetzen.

2045

KLIMANEUTRALE BRENNSTOFFE

Für 2045 ist die vollständige Umstellung der zur Gebäudewärme in Verkehr gebrachten Brennstoffe auf klimaneutrale Brennstoffe vorgesehen. Die konkrete Verpflichtung muss noch in einem gesonderten Quotengesetz geregelt werden, dessen Vorlage § 42a GModG bis zum 1. Dezember 2026 verlangt.

10 - 20 Jahre

ENTSCHEIDUNGSHORIZONT

Heizungsentscheidungen müssen über die Nutzungsdauer als Lebenszyklus-, Infrastruktur- und Vertragsentscheidung bewertet werden.

KERNAUSSAGE

Das GModG ist weniger ein Entlastungsgesetz als ein Gesetz zur Verlagerung von Transformationsrisiken.

1 | GESETZGEBUNGSSTAND UND REGELUNGSARCHITEKTUR

Was sich tatsächlich ändert.

Der Wegfall der einheitlichen 65-Prozent-Vorgabe ist politisch sichtbar. An ihre Stelle tritt ein komplexer Mix aus Brennstoffquoten, Nachweisen, Kostenteilung und Infrastrukturentscheidungen.

BISHERIGE LOGIK

Technologieanforderung

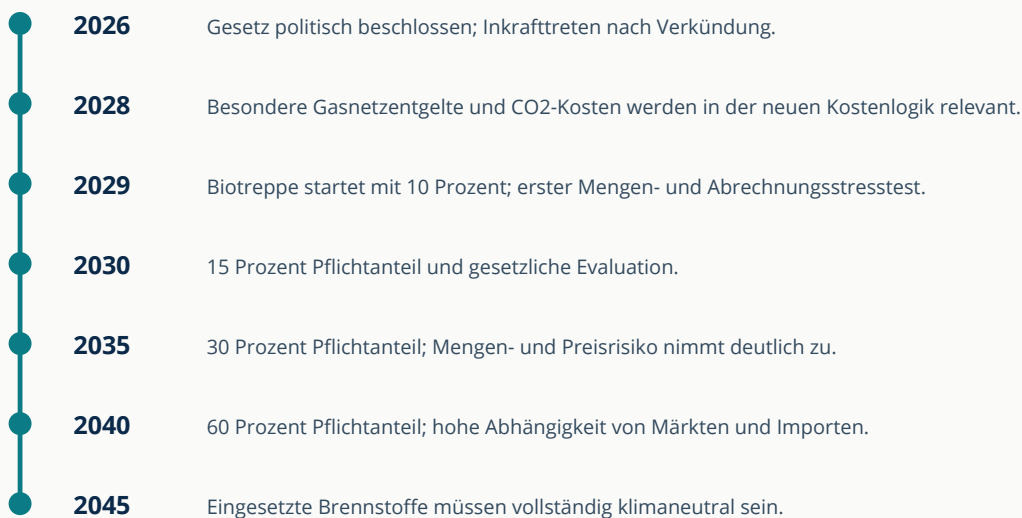
- 65 Prozent erneuerbare Energien als zentrale Einbauanforderung
- Technologieauswahl im Mittelpunkt
- Regulatorische Erfüllung unmittelbar am Heizsystem

NEUE LOGIK

Brennstoff- und Risikopfad

- Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen bleiben grundsätzlich möglich
- Biotreppe, CO₂-Kosten, Netzentgelte und Nachweisregime wirken über die Laufzeit
- Objekt- und Portfoliosteuerung wird zum entscheidenden Hebel

Regulatorische Zeitachse



Die Biotreppe nach § 43 gilt für Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen, die nach Inkrafttreten neu eingebaut werden. Die für 2045 vorgesehene vollständige Umstellung ist Gegenstand eines noch ausstehenden gesonderten Quotengesetzes.

2 | STRATEGISCHE EINORDNUNG

Technologieoffenheit ist keine Risikofreiheit.

Die Reform verschiebt die Steuerung vom Heizsystem auf die gesamte wirtschaftliche und operative Architektur eines Gebäudes.

Technologiepflicht

Regelkonformität am Heizsystem



Risikoarchitektur

Tragfähigkeit über die Lebensdauer

BRENNSTOFF

Brennstoff

Mengen, Preise, Herkunft und Nachhaltigkeit

NETZ

Netz

Gasnetzentgelte, Anschlussfähigkeit, Rückbau

VERTRAG

Vertrag

Preisformeln, Laufzeiten, Anpassungs- und Exit-Rechte

MIETWIRKUNG

Mietwirkung

Umlagefähigkeit, Vermieter-OPEX, Investitionsfähigkeit

DATEN

Daten

Nachweise, Abrechnung, ERP- und Objektzuordnung

PORTFOLIO

Portfolio

Priorisierung, Förderfähigkeit, ESG- und Exit-Pfad

STRATEGISCHE FOLGE

Entscheidend ist nicht mehr allein, welche Heizung zulässig ist. Entscheidend ist, welcher Wärmepfad über 10, 15 oder 20 Jahre wirtschaftlich, regulatorisch und operativ tragfähig bleibt.

3 | BIOTREPPE

Aus einer Heizungsentscheidung wird eine Brennstoff- und Erfüllungsstrategie.

Die Pflichtanteile sind grundsätzlich erfüllbar. Ein dauerhaft belastbarer Mengen-, Preis- und Nachhaltigkeitspfad für einen großen fossilen Heizungsbestand ist jedoch nicht gesichert.



Energieträger	Ausgangslage	Skalierungsrisiko	Bewertung
Biomethan	12,3 TWh Produktion 2025 plus 1,5 TWh Importe; Reststoffpotenzial 40-71 TWh.	Im dena-Extremszenario 1 könnte der Biomethanbedarf des Gebäudesektors 2040 rund 100 TWh erreichen.	Die verwendeten Produktions- und Potenzialwerte von 12,3 TWh, 1,5 TWh Importen und 40 bis 71 TWh ungenutztem Reststoffpotenzial sind korrekt aus der dena-Analyse übernommen. Die 100 TWh sind aber ausdrücklich ein Extremszenario und keine Prognose.
Bioöl / HVO	Bestehende Produktion ist überwiegend auf Verkehrsmärkte ausgerichtet.	Konkurrenz um Altspeiseöle und tierische Fette; hohe Import- und Rohstoffabhängigkeit.	Kein breit skalierbarer Standardpfad für den Gebäudebestand.
Wasserstoff	Bis 2030 begrenzte heimische Erzeugung; hohe Preisindikationen.	Industrie, Stahl, Verkehr, Luft- und Schifffahrt konkurrieren um knappe Mengen.	Vor 2030 kein relevanter Entlastungsanker für Gebäude; langfristig eher Nischenrolle.

KONSOLIDIERTE EINORDNUNG

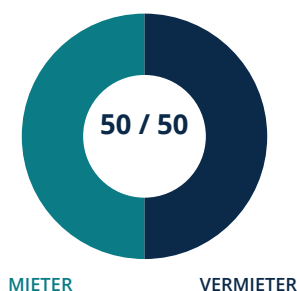
Es gibt Erzeuger und Märkte. Nicht gesichert ist jedoch die skalierbare Versorgung eines dauerhaft großen fossilen Gebäudebestands. Das zentrale Problem ist eine Skalierungslücke - kein Nullangebot.

4 | VERMIETER, MIETER UND OPEX

Die 50/50-Regel beseitigt die Kosten nicht. Sie verteilt sie neu.

Für Wohnraummietverhältnisse mit einer nach Inkrafttreten neu eingebauten Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung werden bestimmte Folgekosten grundsätzlich hälftig geteilt. Erfasst sind ab 2028 die Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten sowie ab 2029 die Kosten der verpflichtend einzusetzenden Brennstoffanteile, letztere begrenzt auf einen Anteil von höchstens 30 Prozent am Gesamtverbrauch. Für eng begrenzte Fälle sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Gesetzliche Kostenteilung



Ökonomische Wirkung

- Kurzfristiger Mieterschutz vor einseitigen Folgekosten fossiler Entscheidungen
- Dauerhafter Vermieter-OPEX-Anteil unabhängig von der ursprünglichen CAPEX-Höhe
- Belastung von Investitionsbudgets, Renditeanforderungen und Maßnahmenpriorisierung
- Mögliche Wirkung auf Neuvertragsmieten und Modernisierungsentscheidungen - aber keine automatische 1:1-Umlage

Mögliche Übertragungskanäle

01

Neuvertragsmieten

Markt- und standortabhängig

02

Modernisierung

Nur im gesetzlichen Rahmen

03

Investitionspriorität

Verschiebung oder Reduktion

04

Instandhaltung

Budgetkonkurrenz im Bestand

STAKEHOLDER-KONFLIKT

Mieterperspektive

Die Investitionsentscheidung liegt beim Eigentümer; Folgekosten sollen nicht einseitig beim Mieter landen.

Wohnungswirtschaft

Pauschale Vermieteranteile belasten Bezahlbarkeit und Investitionsfähigkeit unabhängig vom Gebäudezustand.

5 | DIE DREI 50/50-EBENEN

Drei Kostenlogiken, die nicht vermischt werden dürfen.

Tarifbildung, gesetzliche Kostenteilung und Nutzerverteilung sind unterschiedliche Ebenen. Falsche Zuordnungen führen zu falschen Wirtschaftlichkeitsannahmen.

1

Fernwärmetarif

Vorgelagerte Kostenbildung aus Grund-, Leistungs-, Arbeits-, Mess- und Verrechnungspreisen.

Verbrauch wirkt direkt vor allem auf variable Komponenten.

2

GModG-Kostenteilung

Gesetzliche Aufteilung bestimmter Kosten zwischen Vermieter und Mieter.

Betrifft definierte Kostenarten, nicht den Fernwärme-Grundpreis.

3

Heizkostenverordnung

Die nach Abzug des gesetzlichen Vermieteranteils verbleibenden umlagefähigen Heizkosten werden auf die Nutzer verteilt: grundsätzlich 50 bis 70 Prozent nach erfasstem Verbrauch und 30 bis 50 Prozent nach Wohn- oder Nutzfläche beziehungsweise dem gesetzlich vorgesehenen Maßstab.

Beispiel: 20 Prozent weniger Verbrauch, aber nur 10 Prozent weniger Kosten

50.000 EUR Grund-/Leistungskosten

50.000 EUR Arbeitspreis

Ausgangsrechnung: 100.000 EUR

Fixe Komponente bleibt bestehen

Arbeitspreis sinkt um 20 %

Neue Rechnung: 90.000 EUR

6 | KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Ein Wärmeplan ist noch keine Anschlusszusage.

Er schafft strategische Orientierung, aber keine individuelle Versorgungssicherheit. Investitionsfähigkeit entsteht erst durch Netzbetreiberangaben, technische Anschlussfähigkeit und belastbare Verträge.

Was der Wärmeplan leistet

- Ausweisung von Eignungs-, Ausbau- oder Prüfgebieten
- Strategische Landkarte für Wärmenetze, dezentrale Lösungen und weitere Prüfungen
- Grundlage für Portfolio- und Quartiersbetrachtungen
- Frist: Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern bis 30. Juni 2026; Gemeindegebiete mit höchstens 100.000 Einwohnern grundsätzlich bis 30. Juni 2028

Was er nicht garantiert

- Keinen individuellen Anschlussvertrag
- Keine verbindliche Netzausbauzusage
- Kein Preisangebot und keine feste Inbetriebnahmezeit
- Keine garantierte Kapazität, Temperatur oder Dekarbonisierung

Objektscharfe Prüffragen

1

Eignungs-, Ausbau- oder nur Prüfgebiet?

2

Belastbares Anschlusszeitfenster und Kapazitätsszusage?

3

Hausanschluss, Übergabestation, Sekundärnetz und Rückbau?

4

Vor- und Rücklauftemperaturen sowie Leistungskapazität?

5

Grund-, Leistungs-, Arbeits-, Mess- und Verrechnungspreise?

6

Preisgleitung, Mindestabnahme, Laufzeit und Anpassungsrechte?

7

Dekarbonisierungspfad des Netzes bis 2030, 2040 und 2045?

8

Dezentrale Alternative bei Verzögerung oder Nichtrealisierung?

Planungssicherheit ist nicht Versorgungssicherheit.

Ein Wärmeplan begründet nach § 23 Absatz 4 WPG keine Anschlussgarantie oder einklagbare Versorgungspflicht.

7 | FERNWÄRME

Infrastrukturvorteil und Lock-in-Risiko liegen nah beieinander.

Fernwärme kann technisch sinnvoll sein. Wegen lokaler Monopolstrukturen, langfristiger Bindung und netzspezifischer Preisformeln muss jeder Anschluss objektscharf geprüft werden.

17 ct/kWh

MEDIAN AUS 576 NETZEN

27 %

MINDESTENS 20 CT/KWH

9 %

MINDESTENS 25 CT/KWH

Effektivpreis für ein typisches Mehrfamilienhaus; vzbv, Datenstand April 2025.

MONOPOL
Monopol

Ein Lieferantenwechsel innerhalb desselben Netzes ist regelmäßig nicht möglich.

FIXKOSTEN
Fixkosten

Hohe Grund- und Leistungspreise können die monetäre Wirkung technischer Einsparungen begrenzen.

PREISGLEITUNG
Preisgleitung

Indizes und Gewichtungen können OPEX langfristig verändern.

EXIT
Exit

Laufzeit, Rückbau und alternative Versorgung bestimmen die strategische Flexibilität.

Vertragsprüfung Fernwärme

Anschlussleistung	Ist die bestellte Leistung auf Spitzenlast und Sanierungsstand abgestimmt?
Preisstruktur	Wie hoch sind Grund-, Leistungs-, Arbeits-, Mess- und Verrechnungspreise?
Preisgleitung	Welche Indizes und Gewichtungen verändern die Preise?
Laufzeit / Exit	Welche Bindung, Kündigung, Anpassung und Rückbaufolgen bestehen?
Dekarbonisierung	Welche Erzeuger, Emissionsfaktoren und Investitionen sind zugesagt?
Datenzugang	Sind Lastgang, Leistungsspitzen, Temperaturen und Zählerdaten verfügbar?

8 | MESSDIENST, DATEN UND DIGITALER HEIZUNGSKELLER

Technische Effizienz wird erst durch Daten- und Vertragslogik wirtschaftlich.

Der digitale Heizungskeller ist nicht nur ein Effizienzwerkzeug. Er wird zur Entscheidungs-, Nachweis- und Steuerungsinfrastruktur.



9 | RISIKOMATRIX

Die größten Risiken entstehen nicht aus einer einzelnen Vorschrift.

Kritisch ist das Zusammenspiel aus Brennstoffmärkten, Netzinfrastruktur, Kostenaufteilung, Wärmeplanung, Fernwärmeverträgen und Datenprozessen.

Risiko	Wahrscheinlichkeit	Auswirkung	Steuerung
Biotreppe führt zu knappen oder teuren Brennstoffen	hoch	hoch	OPEX-Szenarien 2029/2035/2040; Mengen- und Preisformeln prüfen.
Gasnetzentgelte steigen bei schrumpfender Kundenzahl	hoch	hoch	Exit- und Umrüstungspfad früh festlegen.
Vermieteranteile belasten Investitionsfähigkeit	mittel bis hoch	mittel bis hoch	Mietwirkung und laufende OPEX in Business Cases integrieren.
Wärmeplan wird mit Anschlussgarantie verwechselt	hoch	mittel	Netzbetreiberzusage, Termin-, Kapazitäts- und Preisprüfung verlangen.
Fernwärme-Lock-in mit hohem Fixkostenanteil	hoch	mittel bis hoch	Tarifstruktur und Anschlussleistung regelmäßig prüfen.
Nachweis- und Abrechnungsfehler	mittel	mittel bis hoch	Lieferanten-, Messdienst- und ERP-Prozesse konsistent aufsetzen.
Wasserstoff wird für Gebäude überschätzt	hoch	hoch	Nicht als Standard-Exit ansetzen; Nischenrolle objektbezogen prüfen.

Externe Markt- und Infrastrukturrisiken lassen sich nicht durch bessere Daten verhindern. Belastbare Daten, Verträge und Exit-Pfade reduzieren jedoch das eigene Fehlentscheidungs- und Kostenrisiko.

10 | VORGEHENSMODELL

Von der Einzelentscheidung zur belastbaren Wärme-Roadmap.

Der Einstieg muss pragmatisch sein. Entscheidend ist ein Zielbild, bevor neue Heizsysteme, Wärmelieferverträge oder Plattformen festgeschrieben werden.



Ein Wärmepfad ist erst belastbar, wenn Technik, Vertrag, Daten, Mietwirkung und Exit gemeinsam entschieden werden.

Formale Wahlfreiheit ersetzt keine Strategie. Sie verlangt eine bessere.

Das GModG schafft mehr Optionen beim Heizungseinbau. Gleichzeitig erhöht es die Anforderungen an Lebenszyklusrechnung, Portfoliosteuerung, Vertragsprüfung und Datenfähigkeit.

Was jetzt nicht mehr reicht

- Heizungswahl nach Anschaffungspreis
- Wärmeplan als automatische Anschlussentscheidung
- Fernwärme ohne Preis- und Vertragsprüfung
- Gasstrategie ohne Biotreppe und Netzentgeltszenario
- Technische Optimierung ohne Vertragsoptimierung
- Getrennte Datenwelten für Betrieb, Abrechnung und ESG

Was künftig zählt

- Lebenszyklus- und OPEX-Szenarien
- Objektscharfe Infrastrukturprüfung
- Preisformeln, Laufzeiten und Exit-Rechte
- Integrierte Objekt-, Vertrags- und Betriebsdaten
- Dokumentierte Miet- und Investitionswirkung
- Wärme-Roadmap für Portfolio und Quartier

KONSOLIDIERTE ENDTHESE

Das Gebäudemodernisierungsgesetz eröffnet kurzfristig Technologieoptionen, deren langfristige Mengen-, Kosten- und Infrastrukturfolgen der Eigentümer selbst bewerten und steuern muss.

Entscheidend ist nicht die Zulässigkeit einer Lösung - sondern ihre Tragfähigkeit über die Lebensdauer.

QUELLENBASIS UND EINORDNUNG

Arbeits- und Quellenbasis

Dieses Whitepaper basiert auf einer konsolidierten Fachrecherche zum Gebäudemodernisierungsgesetz und zur Heizungsgesetz-Novelle 2026. Bewertungs- und Rechtsstand: 12. Juli 2026.

- [1] Deutscher Bundestag: Bundestag beschließt Heizungsgesetz-Novelle, 10.07.2026.
- [2] Bundesregierung: Neues Gebäudemodernisierungsgesetz, 14.07.2026.
- [3] Bundesrat: BR-Drucksache 409/26 - beschlossener Gesetzestext.
- [4] Deutscher Bundestag: BT-Drucksache 21/6278 - Regierungsentwurf.
- [5] Deutscher Bundestag: BT-Drucksache 21/7009 - Beschlussempfehlung und Bericht, 08.07.2026.
- [6] Europäische Kommission: Energy Performance of Buildings Directive 2024/1275.
- [7] dena: Potenziale für und Bedarfe von grünen Gasen und Ölen im Gebäudebereich, 2026.
- [8] BMWStB: Kommunale Wärmeplanung - Fristen, Verfahren und Funktion.
- [9] Wärmeplanungsgesetz, insbesondere § 23 Absatz 4.
- [10] KWW / tagesschau.de: Umsetzungsstand kommunaler Wärmeplanung, 30.06.2026.
- [11] GdW: Gebäudemodernisierungsgesetz - zusätzliche Kosten und Bürokratie, 10.07.2026.
- [12] Deutscher Mieterbund: Position zur 50/50-Kostenteilung, 11.06.2026.
- [13] BDEW: Wärmewende braucht klare Leitplanken für Infrastruktur und Investitionen, 13.05.2026.
- [14] vzbv: Auswertung der Fernwärmepreise in 576 Netzen, Datenstand April 2025.
- [15] Bundeskartellamt: Fernwärmeverfahren und Missbrauchsaufsicht, 20.03.2025.
- [16] § 559 BGB - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen.
- [17] § 7 Heizkostenverordnung - verbrauchs- und grundkostenabhängige Verteilung.

Hinweis

Dieses Whitepaper ersetzt keine Rechtsberatung, keine energiewirtschaftliche Einzelfallprüfung und keine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die regulatorischen Hinweise dienen der fachlichen Einordnung und müssen im jeweils aktuellen Rechtsstand geprüft werden.

Autor

Michael Hellinger, Geschäftsführer der HELLINGER+ Beratungsgesellschaft mbH.

Impressum

HELLINGER+ Beratungsgesellschaft mbH | Geschäftsführer: Michael Hellinger | Berner Straße 29 | 22145 Hamburg

E-Mail: info@hellinger-beratung.de | Web: www.hellinger-beratung.de

Sonderausgabe Juli 2026 | Whitepaper | Das GModG schafft Wahlfreiheit - und verlagert das Risiko

© 2026 HELLINGER+. Alle Rechte vorbehalten.