



# Gebäudemodernisierungsgesetz: Mehr Wahlfreiheit – aber neue Unsicherheit für den Wärmemarkt

Ute Pappelbaum

**Das Gebäudemodernisierungsgesetz hat am 10. Juli 2026 den Bundesrat passiert. Mit der Reform ersetzt die Bundesregierung die umstrittenen Vorgaben des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes ("Heizungsgesetz") durch ein System größerer technologischer Offenheit. Die Pflicht, neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt ebenso wie faktische Verbote bestimmter Heizsysteme. Gleichzeitig bleibt das Ziel der Klimaneutralität bestehen. Damit verschiebt sich die Regulierung von einer Technologievorgabe hin zu einer schrittweise steigenden Anforderung an die eingesetzten Energieträger.**

## Mehr Entscheidungsfreiheit – aber keine Rückkehr zur alten Ordnung

Künftig können Eigentümer grundsätzlich wieder frei zwischen Wärmepumpen, Hybridheizungen, Biomasseanlagen sowie Gas- und Ölheizungen wählen. Die politische Botschaft lautet: Nicht der Staat entscheidet über die Technik, sondern der Eigentümer.

Ökonomisch bedeutet dies allerdings keinen vollständigen Kurswechsel. Die Regulierung verschwindet nicht, sondern verändert ihren Ansatz. Während bisher der Einbau bestimmter Heizsysteme gesteuert wurde, richtet sich der regulatorische Druck künftig auf den Brennstoffmix und dessen schrittweise Dekarbonisierung. Die Investitionsentscheidung wird damit weniger durch

Einbauvorschriften als durch die langfristige Entwicklung der Betriebskosten bestimmt.

Gerade für Eigentümer entsteht dadurch ein neues Kalkül: Eine heute zulässige fossile Heizung muss künftig zunehmend mit Biomethan, Bioheizöl, biogenem Flüssiggas oder grünem Wasserstoff betrieben werden. Die wirtschaftliche Attraktivität hängt deshalb nicht allein von den Anschaffungskosten, sondern zunehmend von der künftigen Verfügbarkeit und Preisentwicklung dieser Energieträger ab.

## Die "Bio-Treppe" verlagert den Transformationsdruck

Kernstück der Reform ist die sogenannte "Bio-Treppe". Beim Austausch einer Heizung müssen fossile Brennstoffe schrittweise mit klimafreundlichen Alternativen gemischt werden:

- ab 2029: mindestens 10 Prozent
- ab 2030: mindestens 15 Prozent
- ab 2035: mindestens 30 Prozent
- ab 2040: mindestens 60 Prozent

Ordnungspolitisch ist dies ein grundlegender Perspektivwechsel. Der Staat schreibt nicht mehr die Heiztechnik vor, sondern definiert den Dekarbonisierungspfad des eingesetzten Energieträgers. Damit werden Investitionsrisiken teilweise in die Zukunft verlagert. Eigentümer erhalten heute größere Freiheit, müssen jedoch darauf vertrauen, dass ausreichende Mengen biogener oder synthetischer Brennstoffe künftig tatsächlich verfügbar und wirtschaftlich tragfähig sein werden.

Gerade hier liegt die zentrale Unsicherheit des Gesetzes. Die Klimaziele bleiben unverändert ambitioniert, während Angebot, Infrastruktur und Preisentwicklung klimaneutraler Brennstoffe noch keineswegs gesichert sind.

## Neue Kostenverteilung verändert Anreize im Mietmarkt

Eine zweite strukturelle Änderung betrifft Mietverhältnisse. Bislang trugen Mieter die laufenden Brennstoffkosten weitgehend allein. Künftig werden Vermieter stärker an den Folgekosten fossiler Heizsysteme beteiligt.

Beim Einbau neuer Gasheizungen sind ab 2028 Netzentgelte und CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mietern und Vermietern hälftig aufzuteilen. Ab 2029 gilt diese Teilung zusätzlich für die Kosten der vorgeschriebenen biogenen Brennstoffe während der ersten drei Stufen der Bio-Treppe. Mit Erreichen der vierten Stufe bleibt die Beteiligung des Vermieters auf diesem Niveau eingefroren. Für kleinere Vermieter mit bis zu sechs Wohnungen außerhalb angespannter Wohnungsmärkte gilt eine Härtefallregelung, die sie von Teilen der zusätzlichen Kosten entlastet.

Ökonomisch verändert dies die Investitionsanreize im Mietwohnungsmarkt. Vermieter tragen künftig einen größeren Anteil der langfristigen Betriebskosten fossiler Heizungen. Damit verlieren rein fossil betriebene Systeme gegenüber dauerhaft emissionsarmen Alternativen an Attraktivität, ohne dass der Gesetzgeber deren Einbau unmittelbar vorschreibt.

## Zwischen Technologieoffenheit und Klimapfad

Die Reform beendet den ordnungspolitisch stark umstrittenen Ansatz technologiebezogener Einbaupflichten. Gleichzeitig entsteht jedoch kein vollständig marktoffener Wärmemarkt. Vielmehr wird der Transformationsdruck zeitlich gestreckt und stärker über Energiepreise, Brennstoffanforderungen und Kostenverteilung organisiert.

Diese Konstruktion reduziert kurzfristig politischen Konflikt, erhöht jedoch die Bedeutung langfristiger Marktentwicklungen. Der Erfolg des Gesetzes hängt deshalb weniger von der freien Heizungswahl als von der tatsächlichen Entwicklung der Märkte für klimaneutrale Brennstoffe, der Netzinfrastruktur und der Preisbildung ab.

Die eigentliche Wirkung des Gebäudemodernisierungsgesetzes liegt daher nicht in einer Liberalisierung des Heizungsmarktes. Es ersetzt die Regulierung der Technik durch die Regulierung des Energieträgers – und verschiebt damit die Unsicherheit von der Investitionsentscheidung auf die künftigen Betriebskosten. Ob daraus mehr Planungssicherheit entsteht, entscheidet nicht das Gesetz selbst, sondern die Fähigkeit des Energiemarktes, den politisch vorgegebenen Dekarbonisierungspfad wirtschaftlich zu tragen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950838/gebaeudemodernisierungsgesetz-freie-heizungswahl-bio-treppe/>