



Anpassungsbedarf im parlamentarischen Verfahren

Gebäude- modernisierungsgesetz

KERNBOTSCHAFT

Der Regierungsentwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz bringt mit der **Aufteilung von CO₂-Kosten, Gasnetzentgelten und Bio-Mehrkosten** zwischen Mieter und Vermieter einen substantiellen Mieterschutz. In **sechs Bereichen** bleibt er aber hinter den eigenen ordnungspolitischen Ansprüchen zurück, vor allem bei Bio-Treppe-Endstufe, Modernisierungsumlage und Hybridheizungen. Das parlamentarische Verfahren sollte diese Lücken schließen.

ERSCHIENEN

Mai 2026

THEMENFELD

Gebäude · Klimaschutzrecht

KONTAKT

Frederik Digulla

Lead Advisor

frederik.digulla@stiftung-klima.de

1 Anhebung der Bio-Treppe-Endstufe auf 100 Prozent bis 2045

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Endstufe der Bio-Treppe von 60 Prozent ab 2040 gibt keine Planungssicherheit. § 3 Abs. 2 KSG verpflichtet zur Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045. Eine 2030 eingebaute fossile Heizung läuft technisch bis 2050 oder länger. Sie darf aber nach der Rechtslage keine fossilen Restemissionen über die Klimaneutralitätsschwelle 2045 hinaus verursachen. Demnach sollte die Bio-Treppe konsequent bis 100 Prozent angehoben werden. Dieses Signal in den Markt sollte jetzt erfolgen, damit Eigentümer ihre Investitionsentscheidungen darauf aufbauen können.

Dasselbe Problem betrifft alle fossilen Heizungen, die vor Inkrafttreten des Gebäudemodernisierungsgesetzes eingebaut wurden und über 2045 hinaus betrieben werden. Auch sie müssen treibhausgasneutral werden. Deshalb sollte die Regelung der Bio-Treppe auf sie ausgedehnt werden.

Empfehlung: Anhebung der Bio-Treppe-Stufen in § 43 Abs. 1 GModG auf 80 Prozent ab 1. Januar 2042 und 100 Prozent ab 1. Januar 2045. Zudem wird die Anwendung der Bio-Treppe ab dem 1. Januar 2045 auf alle Öl- und Gasheizungen ausgedehnt.

2 Vollständige hälftige Aufteilung der Bio-Treppe-Mehrkosten

Der vorgesehene § 5a Abs. 3 Nr. 3 KostAufG begrenzt die Aufteilung der Bio-Treppe-Mehrkosten auf einen Brennstoffanteil von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff. In der 60-Prozent-Stufe ab 2040 trägt der Mieter damit zwei Drittel statt der Hälfte der Mehrkosten. Für eine 70-m²-Wohnung mit gasbetriebener Heizung der Effizienzklasse E ergibt sich daraus in der Endperiode eine zusätzliche jährliche Belastung von rund 80 bis 100 Euro, kumuliert über die sechs Jahre bis 2045 sind das zwischen 600 und 800 Euro.

Der Mieterschutzmechanismus soll das Investitionskalkül der Vermieter in Richtung der günstigeren Technologie lenken. Die Lenkungswirkung schwächt sich aber gerade dann ab, wenn die absoluten Mehrkosten steigen. Diese Schieflage ist ordnungspolitisch nicht zu rechtfertigen, weil der Mieter weder Einfluss auf den Heizungstausch noch auf die Brennstoffwahl hat. Das hat der Gesetzesentwurf richtig erkannt und sollte es somit auch konsequent umsetzen.

Empfehlung: Streichung der Formulierung „bezüglich des Brennstoffanteils von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff“ in § 5a Abs. 3 Nr. 3 KostAufG. Die hälftige Aufteilung gilt damit für alle Stufen der Bio-Treppe einheitlich.

3 Neue Pauschalregelung zur Umlagefähigkeit fossiler Heizungseinbauten

Vermieter dürfen Modernisierungskosten anteilig auf die Miete umlegen. Bei einer Heizungserneuerung muss der Anteil abgezogen werden, der ohnehin als Erhaltung angefallen wäre, weil die alte Heizung kaputt war oder ihre Lebensdauer erreicht hatte. Der Bundesgerichtshof hat in der Grundsatzentscheidung VIII ZR 81/19 vom 17.6.2020 klargestellt, dass die fiktiven Erhaltungskosten auch dann abzuziehen sind, wenn die alten Bauteile noch funktionsfähig sind, aber bereits ein nicht unerheblicher Zeitraum ihrer Nutzungsdauer abgelaufen ist.

Bei einem typischen Tausch von Gasbrennwerttherme alt gegen Gasbrennwerttherme mit Bio-Treppe-Tauglichkeit liegt der Erhaltungsanteil nach Praxis und Rechtsprechung zwischen 30 und 80 Prozent, abhängig von Alter und Zustand der ausgetauschten Anlage. In Extremfällen (störanfällige Altanlage am Lebensdauerende) verneinen Gerichte den Modernisierungscharakter sogar vollständig (LG Berlin, 18.12.2017, Az. 64 S 73/17).

Das Heizungsgesetz 2023 hatte mit § 559e Abs. 2 BGB eine Pauschale eingeführt: Wenn Vermieter eine geförderte Heizung einbauten, mussten sie nur 15 Prozent Erhaltungsanteil pauschal abziehen. Das sollte klimafreundliche Heizungen attraktiv machen. Um die Investitionskosten der neuen Bio-Treppe-Heizungen nicht bevorzugt umlagefähig zu machen, wird diese Pauschale durch Art. 6 Nr. 2 RegE für § 43-Heizungen gestrichen.

Allerdings greift weiterhin das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB. Bei einer Modernisierung unter 10.000 Euro sieht es eine gesetzliche Pauschale von 30 Prozent Erhaltungsanteil vor. Die Pauschale soll laut Regierungsentwurf der Mietrechtsreform vom 29. April 2026 sogar auf Modernisierungen bis 20.000 Euro pro Wohneinheit ausgedehnt werden. Damit wäre fast jeder Einbau einer neuen fossilen Heizung von dem mit Blick auf die Rechtsprechung zu niedrigen pauschalen Erhaltungsanteil von 30 Prozent erfasst. Das kann nicht im Sinne des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes sein, das die Anreizstruktur von Mietern und Vermietern ordnungsrechtlich sinnvoll regeln will.

Empfehlung: Übertragung der Logik des Art. 6 Nr. 2 RegE auf § 559c BGB mit einer höheren Pauschale: „Dies gilt nicht, soweit Kosten durch den Einbau einer Heizungsanlage im Sinne des § 43 des Gebäudemodernisierungsgesetzes entstanden sind. In diesem Fall gehören Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 70 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten.“

4 Mindest-Wärmepumpenanteilsanforderung für Hybridheizungen

§ 43 Abs. 4 GModG befreit Wärmepumpen-Hybridheizungen mit „bivalent paralleler“ Betriebsweise und Wärmepumpen-Vorrang vollständig von der Bio-Treppe-Pflicht. Eine Mindest-Wärmepumpenanteilsanforderung gibt es nicht. Erst ab 2035 muss in Gebäuden ab drei Wohnungen ein Anteil über 15 Prozent nachgewiesen werden; für Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt der Nachweis dauerhaft.

Eine kleine Wärmepumpe mit nominellem Vorrang reicht, um eine fossile Hauptanlage von der Bio-Treppe zu befreien, ohne signifikante Wärmepumpennutzung. Das Schlupfloch entwertet die Bio-Treppe dort, wo die Lenkungswirkung am stärksten sein sollte: bei Vermietern, die mit der Hybrid-Option Bio-Treppe und Folgekostenaufteilung nach § 5a KostAufG umgehen.

Empfehlung: Einführung einer Mindest-Wärmepumpenanteilsanforderung von 50 Prozent der Jahresheizarbeit in § 43 Abs. 4 GModG ab Inkrafttreten. Die 15-Prozent-Schwelle ab 2035 sollte auf 50 Prozent angehoben und auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgedehnt werden.

5 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Die öffentliche Hand hat eine Vorbildfunktion im Klimaschutz im Gebäudebereich. Mit der neuen Wahlfreiheit ist diese Vorbildfunktion umso wichtiger. Regelungen zu Heizungen waren bisher nicht notwendig, daher beschränkt sich der bisherige § 4 GEG auf eine Prüfpflicht für Solar. Zudem sind nur von Behörden genutzte Gebäude umfasst. Das führt dazu, dass bei klammen Haushalten Kommunen in öffentlichen Gebäuden günstige Gasheizungen einbauen und in den Folgejahren unter den Betriebskosten leiden.

Empfehlung: Ergänzung des § 4 GModG Absatz 1 um Gebäude, die von einer Behörde oder sozialen Einrichtung genutzt werden. Ergänzung des Absatz 3 um die Prüfung, ob das Gebäude zu einem Null-Emissions-Gebäude saniert werden kann.

6 Schutz von Bewohnern von Pflegeheimen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Bewohner von Pflegeheimen und Behinderteneinrichtungen sind keine Mieter und daher nicht durch das Mietrecht geschützt. Sie zahlen über die „Hotelkosten“ die vollständigen Betriebskosten. Ein Platz kostet über 3.000 Euro im Monat und führt häufig zur Sozialhilfeabhängigkeit.

Pflegeheime müssen aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots die günstigste Lösung wählen. Nach dem GModG ist das die Gasheizung; künftige Betriebskosten bleiben unbeachtet. Investitionen werden nach Landesrecht in der Regel auf die Pflegebedürftigen umgelegt. Die Bewohner tragen also Investitions- und Betriebskosten, die von unterschiedlichen Stellen geprüft und nicht miteinander verrechnet werden. Pflegeheime brauchen eine Pflichtregelung, die den Heizungseinbau über 20 Jahre einschließlich Betriebskosten optimiert.

Empfehlung: Einschränkung der Wahlfreiheit nach § 42 GModG für Pflegeheime und Einrichtungen für Menschen mit Behinderung durch einen neuen § 42 Abs. 4 GModG: „Gilt nicht für soziale Einrichtungen; dort ist die Lösung zu wählen, die über die nächsten 20 Jahre die geringste finanzielle Belastung für die Bewohner und Kostenträger ergibt.“ Zusätzlich sollten die landesrechtlichen Regelungen so erweitert werden, dass bei Investitionen in eine neue Heizung die Investitionskosten mit den Betriebskosten verrechnet werden.

KERNEMPFEHLUNG

Das parlamentarische Verfahren muss in sechs Bereichen nachsteuern, damit der **Mieterschutz** des GModG bis zur **Klimaneutralität 2045** trägt.

HERAUSGEBER

Stiftung Denkfabrik Klimaneutralität gGmbH
Unter den Linden 42 · 10117 Berlin
(030) 62939 4639
info@stiftung-klima.de · stiftung-klima.de

VERTRETUNGSBERECHTIGTE

Thomas Losse-Müller, Direktor
Silja Pieh, Direktorin
HRB 218170 B
Stand: Mai 2026

Zitiervorschlag: Stiftung Klimaneutralität (2026):
Gebäudemodernisierungsgesetz. Anpassungsbedarf im parlamentarischen Verfahren. Policy Brief, Mai 2026.
Berlin.



Stiftung
Klimaneutralität

Unter den Linden 42 · 10117 Berlin
info@stiftung-klima.de