



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin | T: +49 (0)30 20613250 | info@deutscher-verband.org | www.deutscher-verband.org
Repräsentanz in Brüssel: 3, rue du Luxembourg | 1000 Brüssel, Belgien | T: +32 (0)2 5501610

Stellungnahme des DV zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes Für eine integrierte, planbare und umsetzungsorientierte Wärmewende

*erarbeitet von der AG Energie des Deutschen Verbands für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)*

Berlin, 11. Mai 2026



Ausgangslage: Korrektur eines klaren, aber problematisch umgesetzten Transformationspfades

Mit dem Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) nimmt die Bundesregierung eine grundlegende Neuausrichtung des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor. Ziel ist es, die im Jahr 2023 eingeführten Regelungen – insbesondere die sogenannte 65-Prozent-Pflicht für neue Heizungen – zu ersetzen und einen flexibleren, technologieoffeneren Rahmen für die Wärmewende im Gebäudesektor zu schaffen.

Die 65-Prozent-Pflicht stellte zunächst einen **klaren, ordnungsrechtlich eindeutigen Transformationspfad** dar. Aus klimapolitischer Sicht war dieser Ansatz grundsätzlich nicht verfehlt: Er setzte frühzeitig ein starkes Signal für den Ausstieg aus fossiler Wärme, reduzierte Interpretationsspielräume und sollte Investitionen konsequent in Richtung erneuerbarer Energien lenken. In dieser Klarheit lag eine ordnungspolitische Stärke, denn für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer war grundsätzlich erkennbar, in welche Richtung sich die Wärmeversorgung entwickeln sollte.

Gleichzeitig zeigte sich jedoch rasch, dass diese klare Zielsetzung in der **Umsetzungspraxis auf erhebliche Hindernisse stieß**. Die Regelung traf auf einen hochgradig heterogenen Gebäudebestand, auf begrenzte Handwerks- und Materialkapazitäten sowie auf komplexe Entscheidungsstrukturen, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften und in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kamen fehlende oder noch nicht abgeschlossene kommunale Wärmeplanungen, Unsicherheiten über die künftige Rolle von Gas- und Wärmenetzen sowie eine Förderlandschaft, die als volatil und schwer kalkulierbar wahrgenommen wurde.

Die Folge war weniger eine Verunsicherung durch Unklarheit der Regelung als vielmehr eine **Zunahme von Widerständen, Akzeptanzproblemen und praktischen Umsetzungshemmnissen**. Die 65-Prozent-Pflicht war mit zahlreichen negativen Wechselwirkungen verbunden: wirtschaftliche Überforderung einzelner Akteure, fehlende zeitliche Staffelung, unzureichende Verzahnung mit Infrastrukturentscheidungen und eine kommunikative Begleitung, die den Transformationspfad nicht nachvollziehbar und anschlussfähig vermitteln konnte. In diesem Kontext geriet die Regelung zunehmend in politischen und gesellschaftlichen Misskredit – weniger wegen ihres klimapolitischen Ziels, sondern wegen ihrer als ungünstig empfundenen Ausgestaltung und Vermittlung.

Vor diesem Hintergrund ist die Korrektur des Ordnungsrechts nachvollziehbar und in Teilen notwendig. Entscheidend ist jedoch, dass mit der Abkehr von diesem Instrument endlich einen **klaren, verlässlichen und systemisch eingebetteten Transformationspfad** bietet.

Abschaffung der 65 Prozent Pflicht und neue Technologieoffenheit: notwendige Korrektur mit Nebenwirkungen

Die vollständige Streichung der bisherigen §§ 71 ff. GEG und ihre Ersetzung durch einen technologieoffenen Optionskatalog in den §§ 42 bis 46 GModG stellt den zentralen Systemwechsel dar. Eigentümer:innen können beim Heizungstausch künftig wieder zwischen verschiedenen Technologien wählen, einschließlich Gas- und Ölheizungen, Wärmepumpen, Biomasse, Hybridlösungen oder dem Anschluss an Wärmenetze.

Diese Neuausrichtung adressiert reale Vollzugsprobleme der vergangenen Jahre. Gerade für Bestandsgebäude mit komplexen Eigentümerstrukturen, für Wohnungseigentümergeinschaften und für große Wohnungsbestände waren die bisherigen Vorgaben vielfach nicht praktikabel. Die neue Technologieoffenheit erkennt zudem an, dass es **keine „One-size-fits-all“-Lösung für den Gebäudebestand** gibt und dass unterschiedliche Gebäudetypen, Quartiersstrukturen und regionale Rahmenbedingungen differenzierte Lösungen erfordern.

Gleichzeitig erhöht diese **Technologieoffenheit ohne zusätzliche Leitplanken das Risiko systematischer Fehlinvestitionen**. Der neue Rechtsrahmen erlaubt Investitionsentscheidungen, ohne dass Eigentümerinnen und Eigentümer verlässlich wissen können, welche klimaneutralen Optionen im lokalen Wärmeversorgungssystem künftig bestehen und günstig sein werden. Weder der Stand der kommunalen Wärmeplanung noch die Perspektive der leitungsgebundenen Infrastrukturen – insbesondere der Gasverteilnetze – werden verpflichtend in die Entscheidungsfindung integriert.

Damit verschiebt der Entwurf das **Transformationsrisiko weitgehend auf die individuelle Ebene**. Was ordnungspolitisch als Freiheit erscheint, bedeutet in der Praxis für viele Haushalte und Vermietende eine erhebliche Unsicherheit. Investitionsentscheidungen können unter diesen Bedingungen langfristige Kostenrisiken erzeugen, die heute nicht abschätzbar sind, etwa durch steigende Netzentgelte, CO₂-Preise oder vorzeitige Infrastrukturstilllegungen.

Aus Sicht einer integrierten Wärmewende wäre es daher notwendig, die Technologieoffenheit durch **verpflichtende Transparenz- und Orientierungsinstrumente** zu ergänzen. Eine Transformationsinformation beim Heizungstausch, die den Stand der Wärmeplanung, die Infrastrukturperspektive und qualitative Kostenrisiken offenlegt, würde Entscheidungsfreiheit erhalten, ohne in eine strukturelle Informationsasymmetrie zu drängen.

„Biotreppe“ schafft Flexibilität – braucht aber räumlich differenzierte Anwendung

Kernstück der neuen Steuerungslogik ist die sogenannte „Biotreppe“ in § 43 GModG. Sie **verpflichtet Betreiber fossiler Heizungen dazu, ab 2029 schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe einzusetzen (ab 2029 10 Prozent mit einem stufenweisen Anstieg auf 60 Prozent in 2040)**. Dieses Instrument soll den schrittweisen Ausstieg aus fossiler Wärme ermöglichen, ohne sofortige Austauschpflichten auszulösen. Lieferanten von Gas, Öl und Flüssiggas werden nach in § 96 i. V. m. § 43 GModG

dazu verpflichtet, dem Gebäudeeigentümer über Abrechnung und Bestätigung nachzuweisen, dass die gelieferten Brennstoffe (bilanzielle) Anteile klimaneutraler Gase bzw. Brennstoffe enthalten.

Kurzfristig bietet die Biotreppe Vorteile. Sie **vermeidet abrupte Investitionszwänge, ermöglicht Übergangslösungen und erscheint sozialpolitisch moderater als harte ordnungsrechtliche Vorgaben**. Zudem ist sie als Instrument zu verstehen, das die **Transformation der Wärmeversorgung in einer Übergangsphase flexibler gestalten** kann. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass der Umbau der Wärmesysteme nicht überall gleichzeitig und nicht ausschließlich über elektrische Lösungen erfolgen kann. Vor dem Hintergrund hoher Investitionsbedarfe, begrenzter Umsetzungs- und Netzkapazitäten sowie regional sehr unterschiedlicher Ausgangslagen kann dies dazu beitragen, kurzfristig zusätzliche Spielräume für Emissionsminderungen zu eröffnen. In diesem Sinne ist sie als pragmatisches Element einzuordnen, das Anreize für die Bereitstellung und Nutzung klimaneutraler Brennstoffe setzt und in einer Übergangsphase einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Gleichzeitig ist bei der Anwendung der Biotreppe zu berücksichtigen, dass die **Verfügbarkeit grüner Gase mittel- und langfristig begrenzt** ist und diese Energieträger für verschiedene Anwendungen von hoher strategischer Bedeutung sind. Grüngase und Wasserstoff werden perspektivisch zuallererst für industrielle Prozesse, für systemstabilisierende Funktionen im Strom- und Wärmesystem sowie für Spitzenlastanwendungen benötigt. Vor diesem Hintergrund kann die Biotreppe nicht als dauerhafter oder flächendeckender Hauptpfad zur Klimaneutralität im Gebäudebestand verstanden werden. Vielmehr bedarf es einer bewussten Steuerung, um Erwartungen realistisch zu halten und die verfügbaren Mengen zielgerichtet einzusetzen.

Ein zentraler Aspekt für eine sachgerechte Anwendung der Grüngasquote ist daher die **räumlich differenzierte Betrachtung der Gasverteilnetze**. Das EU-Gaspaket hat hierfür einen neuen Rahmen geschaffen, indem es die Erstellung von Transformations- und Stilllegungsplänen vorsieht und deutlich macht, dass nicht alle bestehenden Gasnetze eine langfristige Perspektive haben werden. Diese Pläne sind eine zentrale Voraussetzung, um zu klären, wo Gasnetze perspektivisch weiter genutzt, wo sie gegebenenfalls temporär eine Rolle spielen und wo sie schrittweise stillgelegt werden sollen. Auf dieser Grundlage kann die Biotreppe gezielt eingesetzt werden: In Netzen mit gesicherter mittelfristiger Perspektive kann sie als Übergangsinstrument wirken, während in Gebieten mit klarer Stilllegungsperspektive frühzeitig alternative Transformationspfade vorbereitet werden müssen. In diesen Netzen stellt sich auch die Frage, inwiefern ein ansteigender Grüngasanteil auf Basis der begrenzt verfügbaren grünen Gase / Wasserstoff sinnvoll ist.

Voraussetzung ist zudem die **Transparenz über die zeitliche Perspektive** und eine enge Abstimmung zwischen Gasnetzbetreibern, Kommunen und Eigentümer:innen. Es muss zeitnah definiert werden, welche Gasnetze perspektivisch weiterbetrieben, welche temporär genutzt und welche stillgelegt werden sollen. Auf dieser Grundlage muss ein Mechanismus greifen, der in Netzen ohne Zukunftsperspektive **kein Ersatz durch neue Gasthermen mehr erfolgt**, oder höchstens von gebrauchten oder Leasing-Geräten als Übergangslösung. Für den Teil der Gasnetze ohne Transformationsoption müssen frühzeitig alternative

Pfade – etwa Wärmepumpen, Wärmenetze oder quartiersbezogene Lösungen – greifen. Ohne eine absehbare Klarheit über in bestimmten Gebieten mit zu transformierenden oder stillzulegenden Netzen besteht das Risiko von **Fehlinvestitionen auf Gebäudeebene, ebenso wie zur ineffizienten Nutzung knapper grüner Gase**. Gerade im Kontext integrierter Stadt- und Quartiersentwicklungen ist es deshalb wichtig, dass die Grüngasquote nicht isoliert wirkt, sondern Teil eines abgestimmten Transformationspfades ist, der schrittweise von fossilen Strukturen wegführt und langfristig auf überwiegend erneuerbare, klimaneutrale Wärmeversorgungssysteme ausgerichtet ist.

Wärmenetze und Wärmepumpe: Systemisch gewollt, regulatorisch und wirtschaftlich derzeit benachteiligt

Wärmenetze gelten in allen energie- und klimapolitischen Strategien als ein wichtiger Baustein einer klimaneutralen Wärmeversorgung, insbesondere in dicht bebauten urbanen Räumen und in Quartieren mit heterogenen Gebäudestrukturen. Der GModG-Entwurf und Wärmeplanungsgesetz bestätigen dies ausdrücklich und unterwerfen Wärmenetze zugleich frühen und verbindlichen Dekarbonisierungspflichten. Bereits ab 2030 müssen signifikante Anteile erneuerbarer Energien erreicht werden, bis 2040 ein weitgehend dekarbonisierter Betrieb und spätestens 2045 Klimaneutralität.

Gleichzeitig sind Wärmenetze im aktuellen Regulierungs- und Förderrahmen **wirtschaftlich benachteiligt**. Die Dekarbonisierung bestehender Netze und der Ausbau neuer Netze erfordern enorme Vorlaufinvestitionen in Erzeugungsanlagen (z. B. Großwärmepumpen, Geothermie, Abwärmenutzung), Netzinfrastruktur und Speicher. Diese Investitionen fallen früh an, während die wirtschaftlichen Vorteile erst langfristig wirksam werden. Demgegenüber stehen weiterhin nutzbare Gasnetze und Gasheizungen, die – zumindest kurzfristig – geringere Investitionskosten verursachen und durch die Biotreppe sowie moderate CO₂-Preise vorerst noch als kurzfristig wirtschaftlich attraktive Option erscheinen.

Diese **asymmetrische Regulierungssituation** führt zu einer strukturellen Wettbewerbsverzerrung: Wärmenetze tragen einen hohen, frühzeitigen Transformationsdruck, während Gasnetze und individuelle Gaslösungen Risiken zeitlich strecken und Kosten teilweise externalisieren können. Für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer ist es unter diesen Bedingungen häufig rational, kurzfristig günstigere Gaslösungen zu wählen, selbst wenn Wärmenetze langfristig stabilere, klimaneutrale und gesamtwirtschaftlich effizientere Lösungen bilden.

Hinzu kommt, dass Wärmenetze politisch und regulatorisch häufig unter dem Anspruch der **Wärmekostenneutralität für Mietende** stehen. Dieser Anspruch ist sozialpolitisch verständlich, steht jedoch in einem ungelösten Zielkonflikt mit den realen Transformationskosten der Netze. Wenn Wärmenetzbetreiber die erheblichen Investitionen zur Dekarbonisierung nicht zumindest teilweise refinanzieren können, werden Ausbau- und Erweiterungsentscheidungen gehemmt oder verschoben. Dies trifft insbesondere neue Netzgebiete und Quartierslösungen, die für eine koordinierte Wärmewende eigentlich priorisiert werden müssten.

In der Folge entsteht ein paradoxes Ergebnis: Genau jene Infrastruktur, die systemisch gewollt ist und langfristig zur Kosten- und Versorgungssicherheit beitragen kann, wird durch die bestehende Kosten-, Umlage- und Förderlogik ausgebremst und steht in direkter Konkurrenz zu vorerst noch günstigeren, aber perspektivisch auslaufenden Gasnetzen. Ohne eine klare Korrektur dieses Ungleichgewichts droht der Ausbau und die Transformation von Wärmenetzen deutlich hinter dem notwendigen Pfad zurückzubleiben.

Erforderlich ist daher eine **gezielte wirtschaftliche Stärkung der Wärmenetze** im Vergleich zu fossilen Alternativen. Dazu gehören eine langfristig abgesicherte und ausreichend dimensionierte Förderung (insbesondere über die BEW), eine realistische Anerkennung von Transformationskosten in der Wärmepreisregulierung sowie eine konsequentere Verzahnung von Wärmeplanung, Infrastrukturregulierung und Ordnungsrecht. Nur wenn Wärmenetze nicht länger strukturell benachteiligt sind, können sie ihre zentrale Rolle in einer integrierten und planbaren Wärmewende tatsächlich erfüllen.

Ähnlich verhält es sich mit dezentralen erneuerbaren Lösungen, insbesondere der weiterhin als langfristige Lösung vielfach, auch in Bestandsgebäuden mit ausreichender Hülleneffizienz bewährten **Wärmepumpen**. Auch diese ist ohne gesicherte Förderung für eine Übergangszeit gegenüber fossilen Energien wirtschaftlich nicht konkurrenzfähig.

CO₂ Preis als Leitinstrument und Finanzierung der Übergangsphase

Der GModG-Entwurf setzt implizit stark auf den CO₂-Preis als zentrales Lenkungssignal. Gleichzeitig bleibt dessen Höhe und Entwicklung aus politisch verständlichen Gründen vorsichtig und sozial gedämpft. Dies führt dazu, dass fossile Optionen wirtschaftlich attraktiv bleiben, obwohl sie klimapolitisch nicht zukunftsfähig sind.

Eine wirksame Wärmewende erfordert einen **klaren, planbaren und spürbaren CO₂-Preis**, der langfristige Investitionsentscheidungen beeinflusst. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass höhere CO₂-Preise in der Übergangsphase zu Mehrbelastungen führen können, insbesondere solange klimaneutrale Wärmelösungen noch mit höheren Investitionskosten verbunden sind.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, dass **Einnahmen aus dem CO₂-Preis gezielt für eine Übergangsförderung klimaneutraler Wärmelösungen eingesetzt werden**. Diese Mittel sollten genutzt werden, um den kurzfristigen Kostennachteil von Wärmepumpen, Wärmenetzen, Quartierslösungen und anderen erneuerbaren Systemen auszugleichen. Auf diese Weise kann ein klares Preissignal mit sozialer und wirtschaftlicher Abfederung kombiniert werden, ohne die Lenkungswirkung des CO₂-Preises selbst zu unterminieren.

Soziale Flankierung: Auflösung des Dilemmas zwischen Mietenden und Vermietenden

Die soziale Flankierung der Wärmewende ist ein zentrales politisches Anliegen. Der GModG-Entwurf fokussiert hierbei stark auf den Schutz von Mietenden vor steigenden Kosten. Dieses Ziel ist angesichts angespannter Wohnungsmärkte verständlich. Gleichzeitig bleibt ein strukturelles Dilemma zwischen Mietenden und Vermietenden nur unzureichend gelöst.

Die derzeit diskutierten Änderungen zur Umlagefähigkeit von Investitionskosten bei Heizungsmodernisierungen zielen darauf ab, Mietende vor steigenden Wohn- und Wärmekosten zu schützen. Dabei darf die geplante Logik die Umlagefähigkeit aber **nicht an eine kurzfristig nachweisbare Heizkostensparnis knüpfen** und sich damit an statischen Kostenvergleichen orientieren. Langfristige Effekte klimaneutraler Lösungen – wie stabilere Energiepreise, vermiedene CO₂-Kosten, geringere Abhängigkeit von Netzentgelten und regulatorischen Risiken – müssen ebenso berücksichtigt werden. Denn sonst entstehen systematische Fehlanreize: Kurzfristig günstigere, aber langfristig teurere fossile oder fossil gestützte Übergangslösungen sind umlagefähig, während klimazielenkonforme Lösungen wie Wärmepumpen, Wärmenetze oder Quartierslösungen wirtschaftlich erschwert werden.

Diese kurzfristige Umlagepolitik würde das bestehende Dilemma zwischen Mietenden und Vermietenden verschärfen. Während Mietende vor Kostensteigerungen geschützt werden sollen, tragen Vermietende hohe Investitions- und Transformationsrisiken, ohne verlässliche Refinanzierungsperspektive. Bei der Diskussion um das Dilemma zwischen Mietenden und Vermietenden bleibt zudem eine zentrale Gruppe bislang weitgehend unberücksichtigt: die **selbstnutzenden Eigentümer:innen**, die rund die Hälfte der Bevölkerung ausmachen. Diese müssen die Kosten der Wärmewende vollständig von den Haushalten selbst tragen. Gerade einkommensschwächere Selbstnutzende und ältere Eigentümer:innen stehen vor erheblichen finanziellen Herausforderungen bei Heizungsumstellungen oder energetischen Sanierungen. Ohne ausreichend zugängliche, zuschussbasierte und sozial gestaffelte Förderinstrumente besteht die Gefahr, dass diese Gruppe Investitionen aufschiebt oder nur minimale Übergangslösungen wählt. Eine sozial ausgewogene Wärmewende muss daher neben Mietenden und Vermietenden auch selbstnutzende Eigentümer systematisch einbeziehen, um Akzeptanz, Umsetzungsdynamik und Klimazielerreichung gleichermaßen sicherzustellen.

Die **Wirtschaftlichkeit klimaneutraler Investitionen hängt damit überproportional von Förderprogrammen** ab, deren Umfang und Stabilität bislang sehr volatil ist. In der Praxis führt dies häufig dazu, dass Investitionen aufgeschoben oder auf das regulatorisch notwendige Minimum begrenzt werden – mit negativen Folgen für Klimaziele, Versorgungssicherheit und langfristige Bezahlbarkeit. Besonders problematisch ist dies im Zusammenspiel mit Wärmenetzen und Wärmepumpen, die politisch als zentrale Transformationspfade gelten, kurzfristig aber nur mit Förderung kostenneutral darstellbar sind.

Schrittweise Integration von CO₂- und Lebenszyklusperspektiven – wichtiger Einstieg, aber noch nicht konsequent genutzt

Positiv hervorzuheben ist, dass der Entwurf des GModG systematisch eine CO₂- und Lebenszyklusperspektive in das Gebäudeenergierecht einführt und damit einen wichtigen konzeptionellen Schritt über die rein energetische Betrachtung hinaus vollzieht. Die verpflichtende Ermittlung und Ausweisung von Treibhausgasemissionen sowie von Lebenszyklus-Emissionen schafft Transparenz und legt die Grundlage für eine künftig stärker klimaorientierte Bewertung von Gebäuden.

Bedauerlich ist jedoch, dass dies bislang nur begrenzt erfolgt: **CO₂-Emissionen werden noch nicht als zentrales Kriterium für die Festlegung der Anforderungsniveaus** herangezogen, und die **Lebenszyklusbetrachtung bleibt auf Berichtspflichten** beschränkt. Damit wird das erhebliche Steuerungspotenzial einer ganzheitlichen Betrachtung von Herstellung, Betrieb und Rückbau noch nicht ausgeschöpft.

Für eine wirksame Weiterentwicklung ist entscheidend, dass **Lebenszyklusansätze nicht zu zusätzlichen komplexen Dokumentationspflichten und mehr Bürokratie** führen, sondern **gezielt in die Ausgestaltung der Anforderungen** einfließen. Insbesondere sollte bei der Festlegung von Effizienz- und Sanierungsniveaus systematisch berücksichtigt werden, inwieweit höhere Emissionen aus der Herstellung von Baustoffen und technischen Anlagen („graue Energie“) durch substanzielle CO₂-Einsparungen im Betrieb über den gesamten Lebenszyklus tatsächlich aufgewogen werden. Nur so kann verhindert werden, dass ordnungsrechtliche Anforderungen zu klimapolitisch suboptimalen Lösungen führen und stattdessen solche Maßnahmen bevorzugt werden, die über den gesamten Lebenszyklus hinweg die größten realen Emissionsminderungen erzielen.

Schlussfolgerung: Voraussetzungen für eine integrierte, planbare und umsetzungsorientierte Wärmewende

Die vorangegangene Analyse macht deutlich, dass der Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes zwar notwendige Korrekturen am bestehenden Ordnungsrecht vornimmt, zugleich aber neue Risiken für Fehlinvestitionen und die Zielerreichung der Wärmewende erzeugt. Entscheidend für den weiteren Gesetzgebungsprozess ist daher nicht allein die Frage einzelner Regelungen, sondern ob es gelingt, aus einer Vielzahl bislang nebeneinanderstehender Instrumente einen **kohärenten, integrierten Steuerungsrahmen** zu entwickeln. Eine erfolgreiche Wärmewende im Gebäudesektor kann nur gelingen, wenn Ordnungsrecht, Infrastrukturregulierung, Förderpolitik, Preissteuerung und soziale Flankierung **systematisch aufeinander abgestimmt** werden.

Zentrale Voraussetzung ist eine **verbindliche, qualitativ hochwertige kommunale Wärmeplanung**, die ihrer Rolle als strategisches Leitinstrument tatsächlich gerecht wird. Wärmeplanung darf nicht auf eine formale Pflicht reduziert werden, sondern muss zeitlich früh, räumlich differenziert und mit klaren Prioritäten erfolgen. Sie muss belastbare Aussagen darüber treffen, welche Gebiete perspektivisch über

Wärmenetze versorgt werden sollen, wo dezentrale Lösungen im Vordergrund stehen und wo Übergangsstrategien erforderlich sind. Damit diese Planungen wirksam werden, müssen sie **konsequent mit dem GModG verzahnt** werden – etwa durch Informations-, Anzeige- oder Einschränkungspflichten beim Heizungstausch in ausgewiesenen Versorgungsgebieten. Ohne diese Rückkopplung bleibt Wärmeplanung folgenlos und Investitionsentscheidungen laufen an der langfristigen Systemlogik vorbei.

Ein weiterer zentraler Baustein ist die **konsequente Stärkung von Quartiers- und gebäudeübergreifenden Lösungen**. Viele der bestehenden Zielkonflikte – zwischen Effizienz und Bezahlbarkeit, zwischen Einzelgebäude und Infrastruktur, zwischen Mieterschutz und Investitionsfähigkeit – lassen sich auf Quartiers-ebene besser lösen als im isolierten Einzelgebäude. Dafür müssen jedoch rechtliche und förderpolitische Rahmenbedingungen angepasst werden: Quartierslösungen müssen im GEG ausdrücklich als gleichwertige Erfüllungsoption anerkannt, im Miet- und Energierecht rechtssicher abgebildet und durch Förderprogramme gezielt unterstützt werden.

Von zentraler Bedeutung ist zudem ein **kohärentes Zusammenspiel von CO₂-Preis, Förderung und Umlagelegik**. Der CO₂-Preis muss als ehrliches, planbares Leitinstrument wirken, das fossile Lösungen zunehmend unattraktiv macht. Gleichzeitig müssen seine Einnahmen gezielt genutzt werden, um die Übergangsphase sozial und wirtschaftlich abzufedern. Eine zentrale Aufgabe besteht darin, die **Förderprogramme (BEG, BEW, KfW-Instrumente)** strategisch auszurichten: weg von einer fragmentierten Einzelmaßnahmenförderung hin zu einer langfristigen Transformationsförderung, die Infrastruktur-, Quartiers- und Portfoliolösungen absichert. Förderung und Umlagefähigkeit dürfen dabei nicht gegeneinander wirken, sondern müssen gemeinsam Investitionen in klimaneutrale Lösungen ermöglichen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist schließlich eine **differenzierte, zielgenaue soziale Flankierung**, die alle betroffenen Gruppen in den Blick nimmt. Mietende müssen vor übermäßigen Kostenbelastungen geschützt werden, gleichzeitig benötigen Vermietende verlässliche Refinanzierungsbedingungen, um Investitionen nicht aufzuschieben. Ebenso dürfen einkommensschwache Selbstnutzende – insbesondere ältere Eigentümerinnen und Eigentümer – nicht aus dem System fallen. Zuschussbasierte Instrumente, sozial gestaffelte Förderung und niedrighschwellige Beratungsangebote sind hier ebenso notwendig wie klare Regelungen zur Kostenverteilung bei langfristig kostensenkenden Investitionen.

Mit der Neuausrichtung des GModG wird ein erheblicher Teil der Verantwortung für die Wahl des künftigen Wärmeversorgungspfades auf die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer verlagert. Eine integrierte Wärmewende erfordert daher eine **deutlich stärkere Verankerung von Kommunikation, Beratung und Begleitung** als eigenständige Säule des Transformationsprozesses. Eigentümer benötigen frühzeitig verständliche, verlässliche und lokal zugeschnittene Informationen darüber, welche Wärmeversorgungsoptionen perspektivisch sinnvoll, verfügbar und wirtschaftlich tragfähig sind. Dies betrifft sowohl selbstnutzende Eigentümer als auch Vermietende und Wohnungseigentümergeinschaften. Die Erfahrungen aus der kommunalen Wärmeplanung zeigen, dass Akzeptanz und Umsetzungsdynamik maßgeblich davon abhängen, ob Planungen transparent vermittelt, Entscheidungswege nachvollziehbar erklärt und individuelle Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.



Dafür sind der **systematische Ausbau von Beratungs- und Kümmererstrukturen** auf kommunaler und regionaler Ebene, eine enge Verzahnung von Wärmeplanung, Energieberatung und Förderprogrammen sowie klare Kommunikationsformate zwischen Kommunen, Netzbetreibern und Eigentümern notwendig. Nur wenn Eigentümer nicht allein gelassen werden, sondern Orientierung im Zusammenspiel von Ordnungsrecht, Infrastrukturentwicklung und Förderung erhalten, kann die im GModG angelegte stärkere Eigenverantwortung zu einer beschleunigten, planbaren und sozial tragfähigen Wärmewende führen.

In der Gesamtschau zeigt sich: Eine integrierte Wärmewende entsteht nicht durch einzelne Maßnahmen, sondern durch das **Zusammenspiel mehrerer ineinandergreifender Steuerungsebenen**. GModG, Wärmeplanungsgesetz, Gas- und Strommarktrecht, Förderprogramme, CO₂-Preis-Systematik und Mietrecht müssen als Teile eines gemeinsamen Transformationsrahmens verstanden und weiterentwickelt werden. Nur wenn diese Elemente konsistent aufeinander ausgerichtet sind, lassen sich Investitionen mobilisieren, soziale Zielkonflikte entschärfen und die Klimaneutralität im Gebäudesektor realistisch erreichen.