



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## Gebäudemodernisierungsgesetz: wenig Änderungen für Wohnungsunternehmen

04.05.2026      Fachinformation

Zum Beschluss der mietrechtlichen Eckpunkte im Rahmen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) erklärte **GdW-Präsident Axel Gedaschko**:

„Für die weit überwiegende Mehrheit der Wohnungsunternehmen ändert sich durch die nun vorgelegten Regelungen wenig. Sie befinden sich seit Jahren auf einem klaren und konsequenten Dekarbonisierungspfad und haben die Klimaziele fest in ihrer strategischen Planung verankert. Der GdW empfiehlt weiterhin ausdrücklich den wissenschaftlich belegten CO<sub>2</sub>-Praxispfad: Die Dekarbonisierung muss im Heizungskeller beginnen – insbesondere durch den verstärkten Einsatz von Wärmepumpen oder, wo wirtschaftlich tragfähig, durch Fernwärme. Voraussetzung für den Fernwärmeeinsatz ist stets eine verlässliche und transparente Dekarbonisierungsstrategie der Energieversorger. Gasbasierte Lösungen spielen in der Wohnungswirtschaft perspektivisch – insbesondere im Neubau – keine Rolle mehr und haben daher für viele Unternehmen keine hohe Relevanz.

Die nun beschlossenen Regelungen betreffen daher in erster Linie Einzeleigentümer bzw. kleinere private Vermieter, die weiterhin auf fossile Heizsysteme setzen oder setzen müssen. Positiv mit Blick auf Planungssicherheit ist, dass hier ein Bestandsschutz für auch Neubauten vorgesehen ist, deren Bauanträge bereits vor dem Kabinettschluss gestellt wurden. Ebenso zu begrüßen ist die angekündigte Härtefallregelung und die Berücksichtigung von selbstversorgenden Mietern.

Insgesamt gilt: Die Klimaziele im Gebäudesektor lassen sich nur erreichen, wenn praktikable Lösungen vor Ort ermöglicht und bestehende Dekarbonisierungspfade konsequent weiterverfolgt werden.

Gleichwohl gibt es kritische Fälle: So kann etwa eine Havarie, bei der eine fossil betriebene Heizung kurzfristig durch ein gleichartiges System ersetzt werden muss, zu Nachteilen führen, da unmittelbar die neuen Vorgaben greifen – und das in einer ohnehin angespannten Notsituation. Hier sollte nachgebessert werden. Zudem erfassen die neuen Regelungen auch Hybridlösungen, was diese finanziell unattraktiver macht und damit eine technologieoffene und praxisnahe Übergangslösung erschwert.“

*Quelle: GdW*

<https://bbu.de/beitraege/gebaeudemodernisierungsgesetz-wenig-aenderungen-fuer-wohnungsunternehmen>