New Energy Solutions

Soziale Wärmewende in Milieuschutzgebieten

Wie lassen sich Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Mieterschutz bei Heizungsmodernisierungen in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebiete) miteinander vereinbaren?

Dr.-Ing. Markus Fritz; Dr. Tim Mandel

09.09.2026

Fraunhofer ISI

Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI

IREES research for future.

Warum sind soziale Erhaltungsgebiete relevant für die Wärmewende?

Soziale Erhaltungsgebiete

schützen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ausgewählten Quartieren.

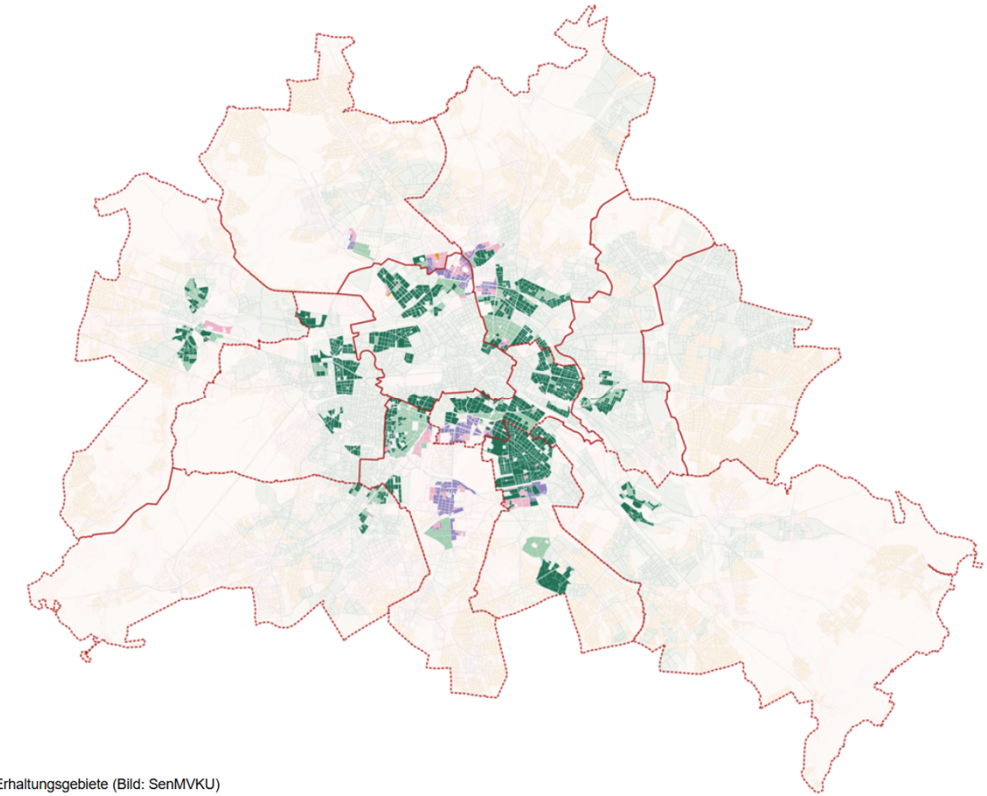
Bei Heizungswechseln und energetischen Modernisierungen prüfen die Kommunen/Bezirke, ob Mieter:innen verdrängt werden könnten.

> 80

soziale Erhaltungsgebiete

> 1/3

der Berliner Wohnfläche



Soziale Erhaltungsgebiete (Bild: SenMVKU)

IREES research for future. Fraunhofer ISI

Rechtsgrundlage §172 BauGB

Wann muss eine Genehmigung erteilt werden?

§ 172 BauGB

Änderungen baulicher Anlagen können in sozialen Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig sein.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden soll.

Nr. 1

Zeitgemäßer Ausstattungszustand

Genehmigung, wenn die Maßnahme der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dient.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Nr. 1a

Mindestanforderungen GModG

Genehmigung, wenn die Maßnahme der Anpassung an bauliche oder anlagentechnische Mindestanforderungen des GModG dient.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Problemstellung: Heizungstausch

Gebäudehülle

Klare Mindestanforderungen über U-Werte.
→ Prüfung relativ eindeutig.

Heizungstausch

Keine einfache technologiebezogene Mindestvorgabe für erneuerbare Wärme.
→ Wirtschaftlichkeit rückt in den Fokus.

Erhaltungsrechtliche Frage

Wenn Maßnahmen über den Mindeststandard hinausgehen, zählt die Belastung der Mietenden.
→ Verdrängungsrisiko prüfen.

Kernfrage: Wann kann klimafreundliche Wärme genehmigt werden, ohne das soziale Erhaltungsziel zu gefährden?

Gesetzliche Anforderungen

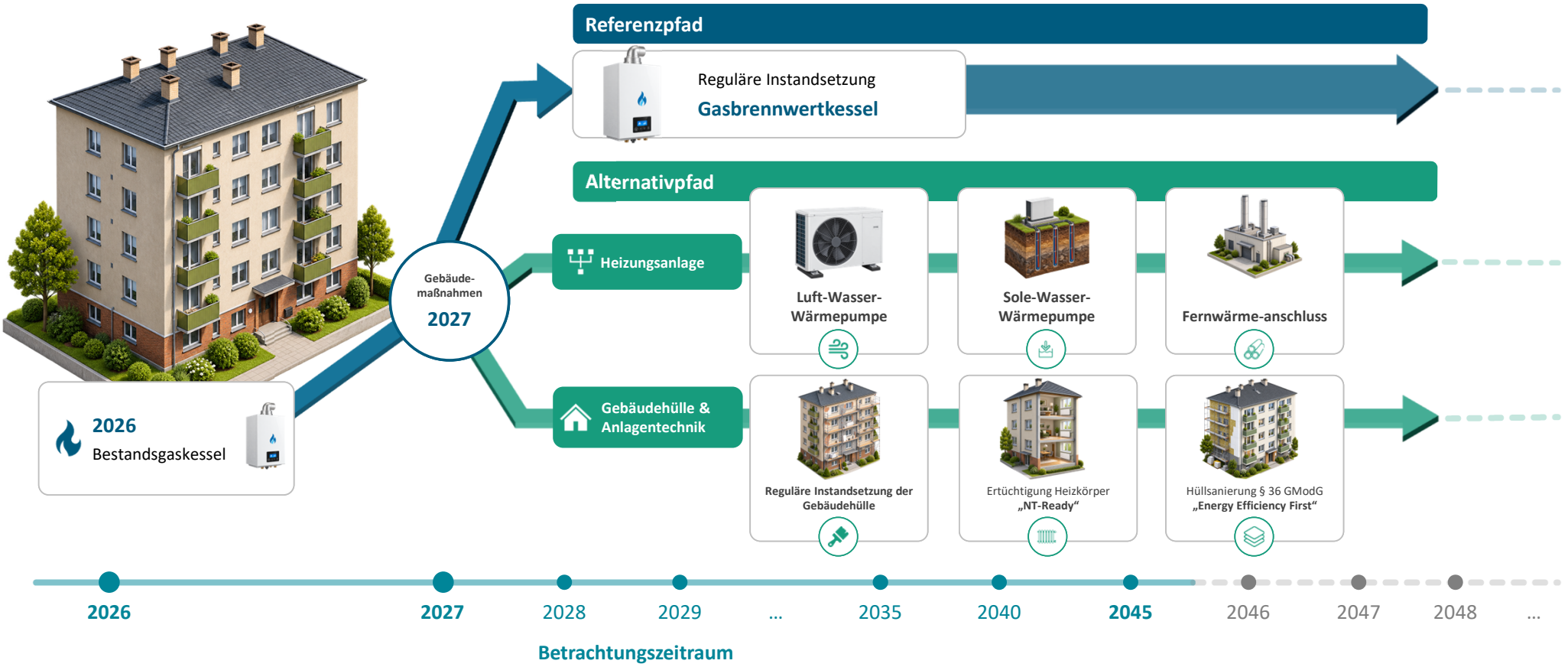
Rechtliche Änderungen seit April 2026

Gesetz	Bereich	Rechtsstand April 2026	Rechtslage seit Juli 2026	Effekt Wirtschaftlichkeit
GEG / GModG	Heizungsanforderungen	§ 71 GEG, grundsätzlich 65 % EE	neues System §§ 42–46 GModG; alte §§ 71–73 gestrichen	↗ Gaskessel im Betrieb günstiger durch spätere und niedrigere Anforderungen an EE-Anteil
	Neuer Gas-/Ölkessel	im Modell ab 2035 65 % Biomethan	§ 43 Abs. 1 GModG: 10 / 15 / 30 / 60 %	
	Betriebsverbot alte Kessel	§ 72 GEG	§ 72 gestrichen	
	Hüllanforderungen	§ 48 GEG i.V.m. Anlage 7	Umnummerierung: nun § 36 GModG i.V.m. Anlage 7	
CO2KostAuftG	CO_2-Kosten	Stufenmodell § 5 CO2KostAufG basierend auf CO_2-Intensität	zusätzlicher § 5a Abs. 3 Nr. 2 für neue fossile Heizungen: ab 2027 50:50	↗ Massive Entlastung für Mietende in Wohngebäuden mit neuen / instandgesetzten Gaskesseln
	Gasnetzentgelte	vollständig Mietendenseite	zusätzlicher § 5a Abs. 3 Nr. 1 für neue fossile Heizungen: ab 2027 50:50	
	verpflichtende „grüne“ Brennstoffe	vollständig Mietendenseite	zusätzlicher § 5a Abs. 3 Nr. 1 für neue fossile Heizungen: ab 2028 50:50 bis ≤ 30% Anteil	
BEG EM	Förderraten Wärmepumpe	30 % + 5 % Effizienzbonus	15 % ab 2027 + ggf. 15 % Wertschöpfungsbonus; Effizienzbonus entfallen	↘ Niedrigere Förderraten und Förderhöchstgrenzen für Wärmepumpen; höhere Förderhöchstgrenzen für Gebäudehülle bei iSFP
	Förderhöchstbetrag Heizungsanlage	30.000 € erste WE, danach gestaffelt bis auf 8.000 € pro WE	28.000 € erste WE (halbjährlich sinkend), danach gestaffelt bis auf 8.000 € pro WE	
	Förderhöchstbetrag Gebäudehülle	30.000 € pro WE	30.000 € erste WE, danach gestaffelt bis auf 8.000 € pro WE, aber bis zu +100 %-iSFP-Zuschlag auf Förderhöchstgrenze	
BGB	Modernisierungsumlage WP	§§ 559/559e BGB	zusätzlich § 559f BGB mit JAZ-2,5-Test	↔ Kein unmittelbarer Effekt
	Modernisierungsumlage Heizung	§ 559e mit pauschal 15 % Erhaltungsanteil	Ausnahme bei §-43-GModG-Heizung	
BauGB	Milieuschutz	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB → GEG	Verweis jetzt auf GModG	↔ Kein unmittelbarer Effekt

© Fraunhofer ISI

Vorgehen der Wirtschaftlichkeitsbewertung

Technische Varianten und Betrachtungszeitraum



 © Fraunhofer ISI

IREES research for future. Fraunhofer ISI

Leitfrage 01: Welche Wärmeversorgungs- und Sanierungsoptionen sind für Mietende unter dem neuen Rechtsrahmen wirtschaftlich vorteilhaft?

- **Der neue Rechtsrahmen verbilligt Gas für Mietende massiv:** Die Nettokosten der Referenz sinken um knapp 1 €/m²·Monat von 2,59 auf 1,62 €/m²·Monat.
- **Für die Wärmewende notwendige Alternativen bleiben absolut weitgehend stabil:** Fernwärme und Sole-Wasser-WP verändern sich praktisch nicht; auch bei der Luft-Wasser-WP entstehen nur geringe Mehrkosten (siehe Leitfrage 02).
- **Das neue Ranking ist relativ, nicht absolut getrieben:** Die Alternativen erscheinen deutlich teurer, weil der Gaskessel entlastet wird, z.B. Fernwärme 77 → 124 % und Sole-Wasser-WP NT Ready 76 → 122 %.

Abb. 2: Monatliche Nettokosten für Mietende nach Heizungs- und Sanierungsvariante gegenüber der Referenz Gaskessel, 2026–2045 *

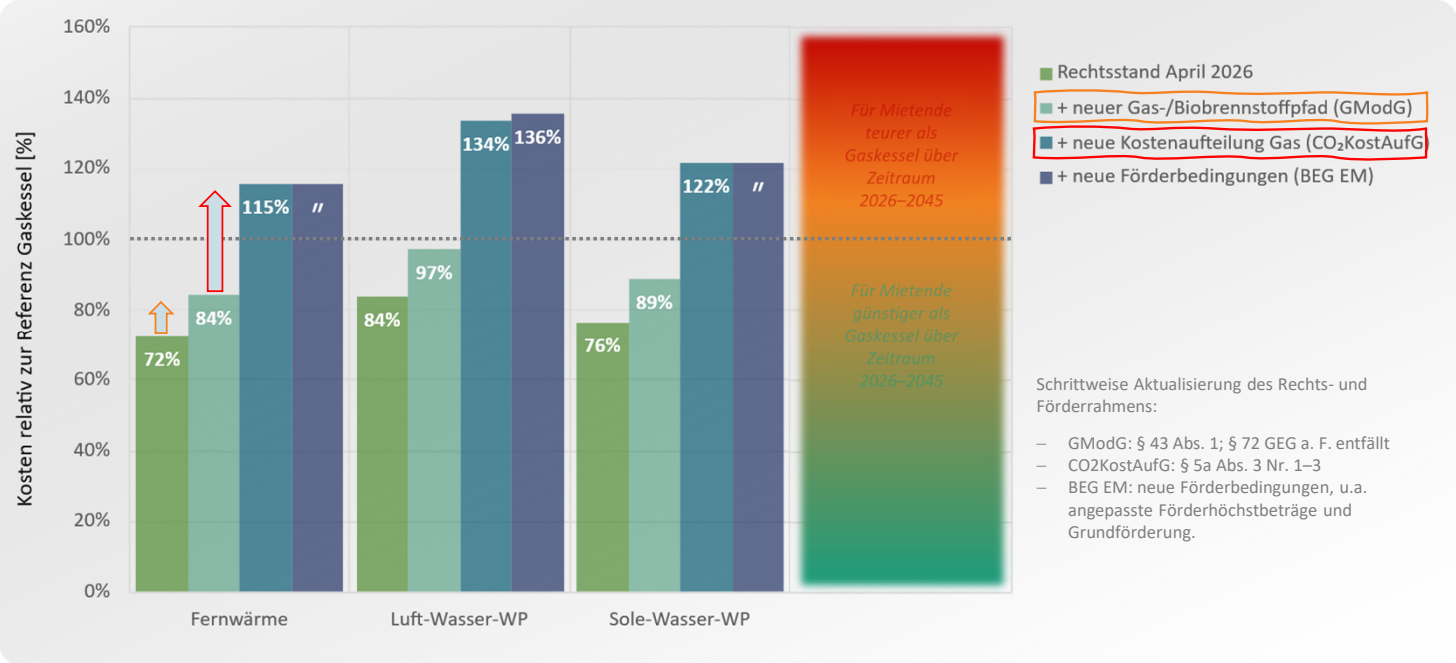


 © Fraunhofer ISI

IREES research for future. Fraunhofer ISI

Leitfrage 02: Welche Änderungen des Rechts- und Förderrahmens erklären die veränderte Wirtschaftlichkeit gegenüber dem Rechtsstand April 2026?

Abb. 3: **Einfluss von GModG, CO_2KostAufG und BEG EM auf die relative Wirtschaftlichkeit der NT-Ready-Varianten aus Mietendenperspektive**



- **GModG macht den Gaskessel strukturell günstiger**: Die neue Biotreppe und der veränderte Pfad bis 2045 verschlechtern die relative Position von Fernwärme und Wärmepumpen bereits spürbar.
- **§ 5a CO2KostAufG ist der zentrale Wendepunkt:** Durch die hälftige Übernahme von CO_2-Kosten, Netzentgelten und Teilen der Biobrennstoffkosten durch Vermietende springt die Kostenquote der – aus Sicht des Klimaschutzes wichtigen –Alternativen auf über 115 %.
- **BEG 2026 ist nur ein Nebeneffekt:** Die abgesenkten Förderkonditionen erhöhen vor allem die Kosten der Luft-Wasser-Wärmepumpe leicht; für Fernwärme und Sole-Wasser-Wärmepumpe ist der Effekt nahezu null.

© Fraunhofer ISI

Handlungsempfehlungen und Schlussfolgerungen

 © Fraunhofer ISI

Handlungsempfehlungen

Senkung Belastung + aktualisierte Prüflogik + flankierende Argumente

A BELASTUNG AKTIV SENKEN

1

Umlageverzicht / Belastungskappung

Modernisierungsumlage oder Warmmietenmehrbelastung begrenzen; so wird das Verdrängungsrisiko direkt reduziert.

→ **Per Verpflichtung/Nebenbestimmung.**

2

Gebietsspezifische Zusatzförderung

Zuschuss schließt die Kostenlücke zur Gasreferenz und reduziert die umlagefähige Investitionsbasis.

→ **Förderhöhe am Ausgleich ausrichten.**

B PRÜFLOGIK ERWEITERN

3

Objektbezogene Wirtschaftlichkeit (§ 5 GModG)

Investition und Betrieb gemeinsam bewerten; Verzerrung durch Umlagesystematik ausblenden.

→ **Mietendenbelastung separat prüfen.**

4

Verdrängungsneutralität statt Kostenneutralität

Nicht jede Mehrbelastung ist versagungsrelevant; entscheidend ist die tatsächliche Warmmietenwirkung im Gebiet

→ **Ableitung Schwellenwerte.**

C FLANKIERENDE ARGUMENTE

5

Überragendes öffentliches Interesse (§ 1 Abs. 3 GModG)

EE-Wärme und Effizienz als besonders gewichtete Belange in atypischen Einzelfällen berücksichtigen.

→ **Als Positivkriterium aufnehmen.**

6

Wärmeplanungskonformität

Genehmigung erleichtern, wenn Wärmepumpe oder Wärmenetz zur Zielversorgung des Gebiets passen.

→ **Als Positivkriterium aufnehmen.**

© Fraunhofer ISI

Kontakt

Dr.-Ing. Markus Fritz
Abteilung Energietechnologien und Energiesysteme
Tel. +49 721 6809249
markus.fritz@isi.fraunhofer.de

Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI

Breslauer Straße 48
76139 Karlsruhe
www.isi.fraunhofer.de

Dr. Tim Mandel
Abteilung Energietechnologien und Energiesysteme
Tel. +49 151 11174781
tim.mandel@isi.fraunhofer.de

Salzufer 6
10587 Berlin
www.isi.fraunhofer.de



Vorgehen der Wirtschaftlichkeitsbewertung

Typgebäude für die weiteren Berechnungen

GMH 1949 - 1968

- Großes Mehrfamilienhaus
- Gebäudeart: Mittelhaus
- Reine Wohnnutzung
- Baultersklasse: 1949 - 1968
- Vollgeschosse: 5
- Tabula/ IWU Gebäudetypologie: GMH_E
- U-Werte Bauteile [W/(m²K)]
  - Dach: 0,6
  - Wand: 1,2
  - Kellerdecke: 1,6
  - Fenster: 3,0
- Heizlast: 61 kW_{th}
- Nutzenergiebedarf Wärme:
  - 94 kWh/m²
  - 114 MWh / a

