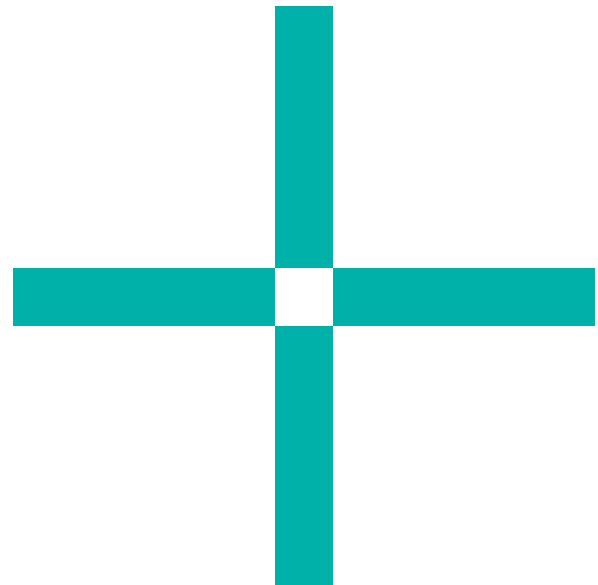


BVES STELLUNGNAHME ZUM

ENTWURF DES GEBÄUDE- MODERNISIERUNGSGESETZES

MAI 2026



INHALT

1. Einleitung	3
2. Gebäudemodernisierungs-gesetz	3
2.1 § 46 – Einbau von Stromdirektheizungen	3
2.2 Neuer § 56a – Gebäudeautomatisierung und -steuerung in Wohngebäuden	4
Änderungsvorschlag § 56 Absatz 2	5
3. Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz	6
3.1 § 5a - Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage	6
4. Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz	7
4.1 Pflicht zur Vorverkabelung sollte entfallen, wenn flexible Erfüllungsoption nach § 10 Abs. 4 gewählt wird	7

1. EINLEITUNG

Wir danken dem Bundesministerium Wirtschaft und Energie für die Möglichkeit, zum vorliegenden Referentenentwurf Stellung zu nehmen. Aus Sicht des BVES schafft die weitgehende Umsetzung der EPBD grundsätzlich wichtige Planungssicherheit und eröffnet erhebliche Chancen für Speicher, EMS und sektorenggekoppelte Anwendungen. An einigen Stellen haben wir jedoch wichtige Hinweise zu nötigen Nachbesserungen, welche Konsequenzen in der Praxis betreffen: Hier braucht es Nachsteuerung im Detail, um die intendierte Wirkung auch zu erzielen.

Dazu zählen insbesondere:

- Die Möglichkeit des Einbaus von Stromdirektheizungen nicht nur in gut gedämmten Gebäuden
- Die Einführung eines neuen § 56a GModG für zusätzliche Anforderungen an Gebäudeautomatisierung und -steuerung in Wohngebäuden
- Der Wegfall der Pflicht zur Vorverkabelung von Ladeinfrastruktur, wenn die Flexibilitätsoption nach § 10 Abs 4 GEIG gewählt wird.

2. GEBÄUEMODERNISIERUNGS-GESETZ

2.1 § 46 – EINBAU VON STROMDIREKTHEIZUNGEN

§ 46 erlaubt den Einbau von Stromdirektheizungen (elektr. Speicherheizungen oder Infrarot) nur in gut gedämmten Gebäuden. Für Gebäude, in denen es z. B. vorher Gasheizungen gab, mag das ein sinnvoller Schutz für Mieter gegen hohe Heizstromkosten sein, wenn diese Gebäude auf Stromdirektheizungen umgerüstet werden. In Gebäuden, in denen vorher bereits Stromdirektheizungen verbaut waren (z. B. 1,1 Mio. Wohnungen mit Nachtspeicherheizungen) führt die Dämm Anforderung jedoch zu unverhältnismäßig hohen Modernisierungskosten, die auf die Mieter abgewälzt werden.

Der Austausch alter gegen neue Stromdirektheizungen ist wirtschaftlicher und sozialverträglicher als Dämmung:

1. Schneller und zielgenauer umsetzbar: Er kann wohnungsweise erfolgen, ohne Gerüste, Fassadeneingriffe, lange Bauzeiten oder erhebliche Eingriffe in bewohnte Wohnungen.
2. Geringe Modernisierungskosten: Der Austausch gegen eine moderne Stromdirektheizung bringt eine ähnlich Heizstromeinsparung wie eine Fassadendämmung mit Fenstererneuerung, jedoch nur zu etwa einem Drittel der Investitionskosten und das ohne Förderung.

Generell entsteht durch moderne Stromdirektheizungen eine signifikante Reduzierung der Heizstromverbräuche, die auf bessere Regelbarkeit, geringere Speicherverluste, niedriger empfundener Komforttemperatur zurückzuführen ist.

Dort wo alte Stromdirektheizungen in bestehenden Gebäuden bereits in Betrieb sind, muss der Austausch gegen moderne Stromdirektheizungen ohne Einschränkungen erlaubt sein, damit eine wirtschaftliche und sozialverträgliche Heizkosteneinsparung erzielt werden kann.

Wir schlagen deshalb den nachfolgenden Wortlaut vor:

§ 46 Einbau einer Stromdirektheizung

Sofern ein bestehendes Gebäude mit Wohnungen bisher nicht hauptsächlich mit einer Stromdirektheizung beheizt wurde, darf eine neue Stromdirektheizung in das Gebäude nur eingebaut werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um mindestens 30 Prozent unterschreitet. Satz 1 ist nicht anzuwenden in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt.

2.2 NEUER § 56A – GEBÄUDEAUTOMATISIERUNG UND -STEUERUNG IN WOHNGEBÄUDEN

Die Übernahme der Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung in das nationale Recht ist grundsätzlich zu begrüßen. Intelligente Gebäudeautomation ist ein zentraler Baustein für Energieeffizienz, Netzstabilität und die Integration erneuerbarer Energien im Gebäudesektor. Um die bestehenden Potenziale vollständig zu erschließen, ist jedoch eine umfassende und ambitionierte Umsetzung der EPBD erforderlich. Dies betrifft insbesondere Wohngebäude sowie große Bestandsgebäude im Nichtwohnsegment, bei denen die Anforderungen bislang nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Digitale Steuerungs- und Automatisierungssysteme ermöglichen eine bedarfsgerechte Optimierung von Energieflüssen und erhöhen die Effizienz sowohl auf Gebäudeebene als auch im Gesamtsystem. So kann beispielsweise in typischen Bürogebäuden der Eigenverbrauch lokal erzeugten PV-Stroms deutlich gesteigert und dadurch Betriebskosten nachhaltig reduziert werden. Gleichzeitig leisten automatisierte Systeme einen wichtigen Beitrag zur Flexibilisierung des Stromsystems und zur Integration dezentraler Speicher- und Energietechnologien.

Die Vorgabe gängiger und frei konfigurierbarer Schnittstellen ist ausdrücklich zu unterstützen. Interoperabilität und herstellerunabhängiger Datenzugang sind essenziell, um die Zukunftsfähigkeit intelligenter Gebäudesysteme sicherzustellen, Innovationen zu fördern und die Datennutzung im Gebäudesektor zu verbessern. Offene Schnittstellen schaffen zugleich die Grundlage für die sektorenübergreifende Integration von Speichern, Ladeinfrastruktur, Wärmepumpen und flexiblen Stromanwendungen.

Mit Sorge ist zu bewerten, dass bestehende Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (§ 71a GEG) entfallen sind, obwohl geeignete Systeme zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung in vielen betroffenen Nichtwohngebäuden bislang nicht vorhanden sind. Um weitere Verzögerungen bei der

Digitalisierung und Effizienzsteigerung des Gebäudebestands zu vermeiden, sollten diese Anforderungen erhalten und in § 56 integriert werden.

Zukunftsfähige Gebäude müssen technisch in der Lage sein, auf externe Signale zu reagieren, Energieflüsse intelligent zu steuern und relevante Verbrauchs- sowie Betriebsdaten zu überwachen. Diese Funktionen sind Voraussetzung für eine aktive Teilhabe von Gebäuden und Nutzern an der Energiewende – etwa durch die Nutzung dynamischer Stromtarife, die netzdienliche Steuerung von Verbrauchseinrichtungen oder die Einbindung gebäudenaher Ladeinfrastruktur. Werden entsprechende Anforderungen bei Neubauten und umfassenden Sanierungen nicht berücksichtigt, drohen erhebliche Nachrüstungsaufwände sowie langfristige Effizienzverluste. Studien zeigen, dass durch intelligente Gebäudeautomation Energieeinsparungen von bis zu 30 Prozent erreichbar sind. Vor diesem Hintergrund sollte ergänzend ein neuer § 56a auf Grundlage von Artikel 13 der EPBD geschaffen werden.

ÄNDERUNGSVORSCHLAG § 56 ABSATZ 2

Das System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung muss in der Lage sein,

- 1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme durchzuführen und den Energieverbrauch bedarfsgerecht zu optimieren,*
- 2. die erhobenen Daten über gängige und frei konfigurierbare Schnittstellen zugänglich zu machen, sodass Auswertungen hersteller- und firmenunabhängig möglich sind,*
- 3. Anforderungswerte hinsichtlich der Energieeffizienz des Gebäudes zu definieren und zu bewerten,*
- 4. Effizienzverluste gebäudetechnischer Systeme frühzeitig zu erkennen,*
- 5. Betreiberinnen und Betreiber über Potenziale zur Verbesserung der Energieeffizienz zu informieren,*
- 6. die Raumklimaqualität kontinuierlich zu überwachen sowie*
- 7. in Nichtwohngebäuden eine angemessene zonierte Beleuchtungssteuerung mit Präsenzkontrolle sicherzustellen.*

INTEGRATION EINES NEUEN § 56A MIT ZUSÄTZLICHEN ANFORDERUNGEN FÜR WOHNGEBÄUDE – FORMULIERUNGSVORSCHLAG

(1) Ab [Inkrafttreten Artikel 9 Absatz 1] müssen neue Wohngebäude ab >2 Wohnungen mit Folgendem ausgestattet sein:

- a) einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, welche die Effizienz des Systems misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich geändert hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist;*
- b) wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie und des optimalen hydraulischen Abgleichs;*
- c) der Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen.*

(2) Ab [Inkrafttreten Artikel 9 Absatz 1] müssen Wohngebäude ab >2 Wohnungen die einer größeren Renovierung unterzogen werden mit Funktionen und Fähigkeiten gem. Abs. 1 ausgestattet werden.

3. KOHLENDIOXIDKOSTEN- AUFTEILUNGSGESETZ

3.1 § 5A - KOSTENVERTEILUNG BEI EINBAU UND BETRIEB EINER HEIZUNGSANLAGE

Die vorgesehene Neuregelung zum Schutz von Mietern vor hohen Kosten teilfossiler Heizsysteme adressiert ausschließlich die Kostenverteilung nach dem Einbau neuer Heizungsanlagen. In der Praxis führt dies jedoch dazu, dass Vermieter künftig einen größeren Anteil der laufenden Betriebskosten tragen müssen – insbesondere bei Brennstoffkosten, Netzentgelten sowie der hälftigen Beteiligung an den CO₂-Kosten.

Dadurch entstehen Fehlanreize für die dringend notwendige Modernisierung des Gebäudebestands: Eigentümer könnten den Austausch veralteter Heizungsanlagen hinauszögern, um zusätzliche Betriebskosten zu vermeiden. Dies ist aus klima- und energiepolitischer Sicht problematisch, da ältere Heizsysteme in der Regel ineffizienter arbeiten, höhere Emissionen verursachen und langfristig steigende Netzentgelte zusätzliche Belastungen für Mieter nach sich ziehen. Zudem führt das Nebeneinander unterschiedlicher Kostenverteilungssysteme – bestehend aus der aktuellen CO₂-Kostenaufteilung sowie den neuen Regelungen für nachträglich eingebaute Heizungen – zu zusätzlichem bürokratischem Aufwand und erschwert die Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure.

Der Austausch ineffizienter Altanlagen ist grundsätzlich zu begrüßen. Dafür bedarf es jedoch verlässlicher und investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen, die den frühzeitigen Umstieg auf klimaneutrale Heizsysteme unterstützen und mit den Klimazielen für das Jahr 2045 in Einklang stehen.

4. GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTS- INFRASTRUKTUR-GESETZ

4.1 PFLICHT ZUR VORVERKABELUNG SOLLTE ENTFALLEN, WENN FLEXIBLE ERFÜLLUNGSOPTION NACH § 10 ABS. 4 GEWÄHLT WIRD

Der neue Entwurf des GEIG stellt unserer Sicht eine gute Grundlage zur Weiterentwicklung eines praxistauglichen Hochlaufs der Elektromobilität in Deutschland dar. Besonders positiv zu bewerten ist der neu hinzugekommene § 10 Abs. 4, wonach eine Flexibilisierung der Erfüllungsoptionen ermöglicht wird, indem die gesetzlichen Anforderungen alternativ auch über eine insgesamt bereitgestellte Ladeleistung öffentlich zugänglicher Ladepunkte erfüllt werden können. Dies schafft die notwendige Flexibilität für einen bedarfsgerechten und wirtschaftlichen Ausbau der Ladeinfrastruktur.

Insbesondere im Einzelhandel und Retail-Bereich können dadurch vergleichsweise wenige leistungsstarke DC-Ladepunkte anstelle einer unverhältnismäßig hohen Anzahl an Vorverkabelungen bzw. starren Anzahl an Ladepunkten errichtet werden. Für die gesetzliche Umsetzung ist jedoch entscheidend, die Anforderungen stärker nach der Gebäudenutzung zu differenzieren. Während bei Neubau-Wohngebäuden Vorverkabelung und Vorbereitung weiterhin sinnvoll und notwendig sein können, bestehen im Bereich des Arbeitsplatzladens oder Retail deutlich andere Nutzungsprofile und Anforderungen.

Daher fordern wir eine Ergänzung unter § 10 Absatz 4

Sofern der Eigentümer von Nicht-Wohngebäuden, ausschließlich das in § 10 Absatz 4 definierte Kompensationsverfahren über die Errichtung von Schnell-Ladeinfrastruktur zur Erfüllung der Richtlinie anwendet, sind die Anforderungen für die Leitungsinfrastruktur nach § 7 Absatz 1 und 2 nur auf die Ladepunkte der Kompensation anwendbar. Der Eigentümer muss keine weiteren Stellplätze mit einer Vorverkabelung ausstatten. Dieses gilt für § 9 Absatz 1 und 2 sinngemäß.