

DEN e.V. - Berliner Str. 257 - 63067 Offenbach

Referat IIA2  
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie  
MR Andreas Jung  
Scharnhorststr. 34-37  
10115 Berlin  
[Buero-IIA2@bmwe.bund.de](mailto:Buero-IIA2@bmwe.bund.de)  
[BI3@bmwsb.bund.de](mailto:BI3@bmwsb.bund.de)

Offenbach, 11.05.2026

**Stellungnahme** des Deutschen Energieberater-Netzwerks (**DEN**) e.V. zum Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (**GModG**)

## 1. Einordnung und Zusammenfassung

Das Deutsche Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V. begrüßt ausdrücklich die Zielsetzung, mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) die Emissionen des Gebäudesektors deutlich zu senken und die Klimaschutzziele bis 2045 abzusichern; sieht im vorliegenden Entwurf jedoch erhebliche konzeptionelle und strukturelle Schwächen.

Zentral kritisieren wir, dass mit der bloßen Umbenennung und teilweisen Entschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor allem Pflichten, insbesondere aus §§ 71 ff. GEG, abgebaut werden, ohne gleichzeitig ein konsistentes, an CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen ausgerichtetes Instrumentarium zu etablieren, das den Gebäudebestand tatsächlich auf den geforderten Emissionspfad bringt.

Die Abschaffung der bisher gültigen 65%-Regel wird als „technologieoffen“ dargestellt, faktisch wird über die geplante (nun maximal 60-prozentige) Biokraftstoff-Quote eine neue Abhängigkeit zu einer einzelnen Technologie, nämlich Biokraftstoffen, gefestigt. Aus unserer Sicht handelt es sich dabei um eine irreführende Scheinlösung, wodurch Kunden in Zukunft immer stärker dem von wenigen Akteuren bestimmten Preis ausgeliefert sein werden.

Mit dem Klimaschutzgesetz (KSG) verpflichtet sich Deutschland, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% zu senken und bis 2045 vollständig klimaneutral zu sein. Es ist unverantwortbar, dass mit dem GModG ordnungsrechtliche Anforderungen an Heizungssysteme und Effizienzstandards gestrichen werden, ohne dass gleichzeitig verbindliche Zielgrößen für Endenergie, Primärenergie und Treibhausgasemissionen pro Gebäude den Weg in eine klimaneutrale Richtung weisen.

Das GModG gibt faktisch die Klimaziele preis.

Für uns ist weiter unverständlich, warum die verpflichtende Energieberatung beim Heizungsaustausch gestrichen wurde. Bereits in der Vergangenheit haben wir eindringlich davor gewarnt, dass ein Wegfall von fachlicher Aufklärung letztlich zu einem Akzeptanzverlust energetischer Sanierungen beim Endverbraucher führt und die Energiewende ausbremst. Wenn Bauherren ohne verbindliche Expertenbegleitung agieren, drohen – gerade bei diesem neuen Fokus auf Biogas – unweigerlich Fehlinvestitionen mit schwerwiegenden ökonomischen Folgen. Diese betreffen nicht nur private Akteure; auch Sozialkassen (mithin die Volkswirtschaft) werden in Zukunft stark belastet.

Energieberatende übernehmen als strategische Prozessbegleiter – wie das GModG selbst sachgerecht betont – eine entscheidende Funktion mit Blick auf die Wärme- und Gebäudewende. Im direkten Austausch mit Verbrauchern bringen Sie das GModG und auch die zunehmend komplexen Anforderungen der europäischen Gebäude- und Energieeffizienzrichtlinie in die Praxis; sie stärken das Vertrauen in die Energiewende. Gerade deswegen fordern wir nachdrücklich ein geschütztes Berufsbild, das ihre Arbeit stärkt, klare Zuständigkeiten benennt und eine bessere Verzahnung von ordnungsrechtlichen Vorgaben auf Landes- und Bundesebene ermöglicht.

Eine qualifizierte Beratung ist – gerade vor dem Hintergrund der steigenden, schwer kalkulierbaren Kosten für Biogas – der Schlüssel für einen sozialverträglichen, klimaneutralen Gebäudebestand. Die vorgeschlagene Entlastung beim Nachweisaufwand darf nicht dazu führen, dass Vollzug und Kontrolle faktisch ausgehöhlt werden. Aus unserer Energie-Beratungspraxis wissen wir, dass ohne Kontrolle etwa über Register und systematische Datenbasis, Gesetze im Gebäudebereich regelmäßig nur unvollständig oder gar nicht umgesetzt werden.

Wir sehen darüber hinaus die Gefahr, dass der Entwurf technologische Fehlanreize setzt, wenn Effizianzforderungen an die Gebäudehülle abgeschwächt und Maßnahmen an der Anlagentechnik nicht in ein übergreifendes, lebenszyklusorientiertes Konzept eingebettet werden.

Das DEN fordert eine Nachbesserung des Entwurfs, die den bisherigen, europarechtlich eingebetteten Ordnungsrahmen nicht zurückdreht, sondern aneignet und weiterentwickelt: mit klaren Zielwerten, einer systematischen Priorisierung der energetisch schlechtesten Bestände und einem verlässlichen, sozial ausgewogenen Förderrahmen, der Investitionen in Effizienz und erneuerbare Wärme für Haushalte und Unternehmen langfristig planbar macht.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, fordern wir die **folgenden Anpassungen**:

1. §§ 3, 20, 22 Anlage 4 GModG: **Primärenergiefaktor**

Wir fordern, dass der Primärenergiefaktor für Strom auf 1,3 gesenkt wird. Weiter ist eine Anpassung an die tatsächlichen Emissionen, mithin die Entwicklung des Strommixes für notwendig.

2. §§ 3, 7, 9a, 85, 88b/c GModG: **Lebenszykluskostenanalyse**  
Mit Blick auf die Lebenszykluskostenanalyse fordern wir das Benennen von wirksamen Grenzwerten wie ein verständliches Reporting-Instrument für graue Emissionen, Materialwahl und Flächeninanspruchnahme. Weiter fordern wir eine Evaluierung der neuen Regeln.
3. §§9, 96-101,108 GModG: **Vollzug GModG**  
Der Vollzug des GModG muss bundeseinheitlich erfolgen und Aufbau eines bundeseinheitlichen Monitorings zur Messung der Steuerungswirkung des GModG zur Erreichung der Klimaziele.
4. §§14, 85 GModG: **Sommerlicher Wärmeschutz**  
Prioritär baulicher/passiver sommerlicher Wärmeschutz für dauerhaft klimaresiliente Gebäude inklusive prominenter Ergebnisdarstellung im Energieausweis.
5. §§ 10, 15, 18,20-22, Anlage 1&2 GModG: **U-Werte**  
Anpassung der Referenzgebäude-U-Werte und Ausführung auf mindestens den heute marktüblichen Standard (Außenwände: 0,24 W/m<sup>2</sup>K; Fenster: 1,0 W/m<sup>2</sup>K)
6. §§ 5, 35, 40, 46, 56, 106 GModG: **Wirtschaftlichkeitsgebot**  
Das Wirtschaftlichkeitsgebot muss durch das Leitbild des gesamtwirtschaftlichen Kostenoptimums ersetzt werden, um die eigentliche Zielgröße, nämlich die Klimaneutralität bis 2045, nicht nur pro forma, sondern de facto und konsistent gesetzlich zu verankern.
7. §§71 GEG/ §§42-46 GModG: **Klimaneutrale Gebäudebeheizung**  
Die Formulierung verbindlicher Ziele für die klimaneutrale Ausgestaltung der Gebäudebeheizung (d.h. einen angemessenen Ersatz für die bisherige 65%-Regelung) und die Wiederaufnahme der Beratungspflicht beim Heizungstausch.
8. §§ 79-88 GModG: **Beruf Energieberater/in**  
Im Einklang mit der EBPD fordern wir ein geschütztes Berufsbild für Energieberatende, den barrierefreien Zugang zu den Normen sowie eine Harmonisierung von ordnungsrechtlichen Vorgaben.
9. §§ 80 Abs. 3 GModG: **Bedarfsausweise**  
Der pauschale Wegfall der bisherigen Pflicht zur Erstellung von Bedarfsausweisen beim Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden ist zurückzunehmen.
10. §§ 79-82, 84, 86, 88, 100, 112 GModG: **Bedarfsbilanzierung**  
Die Vergleichbarkeit von Energieausweisen ist ein zentrales Qualitätskriterium. Wir fordern, dass Energieausweise grundsätzlich auf Basis einer einheitlichen

Bedarfsbilanzierung erstellt werden. Bei Eigentümerwechsel ist eine verpflichtende Erstellung von Sanierungsfahrplänen einzuführen.

11. §§89-92 GModG: **Fördermittel**

Die Fördermittel für den Neubau künftig schrittweise in die Bestandssanierung umzuschichten

12. §§103, 107 GModG: **Nullemissionsquartiere**

Wir empfehlen eine Verlängerung und inhaltliche Stärkung des § 103 GEG, die präzisere Ausgestaltung von § 107 GEG sowie die Entwicklung von „Nullemissionsquartieren“.

13. Wir fordern eine Erweiterung der Bilanzgrenzen des GModG mit einem systemischen Ansatz zur notwendigen Sektorenkopplung im Gebäudebereich.

14. Das Sondervermögen „Zukunft-Deutschland-Paket“ sollten unbedingt die Umsetzung eines ambitionierten Gebäudestandards aufrufen.

## 2. Detaillierte Bewertung

### Primärenergiefaktoren (§§ 3, 20, Anlage 4 GModG)

Fossile Brennstoffe wie Erdgas und Heizöl werden auch im GModG nach Sicht des DEN mit einem passenden Primärenergiefaktor bewertet. Der Strom-Primärenergiefaktor wird auf 1,5 abgesenkt, was wir positiv bemerken. Dennoch halten wir eine Absenkung auf 1,3 für notwendig und sinnvoll. Darüber hinaus halten wir eine Anpassung an die tatsächlichen Emissionen, mithin die Entwicklung des Strommixes für erforderlich. Die einheitliche Bewertung der biogenen und synthetischen Brennstoffe bei 0,7 halten wir realitätsfern. Vor allem die optimistische Bewertung für Wasserstoff sollte angepasst werden, da sie die heutige Erzeugungsrealität mit hoher Vorkettenverlusten aus unserer Sicht nicht abbildet.

### Lebenszyklus-Bilanzierung (§§ 3, 7, 85, 88, Anlage 11)

Die im GModG vorgesehene Pflicht zur Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen für Neubauten ab 2028/2030 (§ 88b GModG) setzt den Kernauftrag der EPBD um. Positiv ist, dass mit § 7 Abs. 5 GModG und der Verweisung auf DIN SPEC 91606 ein einheitlicher methodischer Rahmen geschaffen wird, der an die Nutzung etablierter LCA-Methoden (QNG-Logik, KG 300/400, eLCA/ÖKOBAUDAT) anschließt. Zugleich beschränkt sich das GModG auf eine Pflicht zur Bilanzierung ohne dabei baurechtlich wirksame Schwellen oder Grenzwerte zu benennen. Auch hier vermissen wir ein ambitioniertes Instrumentarium für das Einsparen von CO<sub>2</sub>.

Weiter fehlt ein verständliches Reporting-Instrument für graue Emissionen, Materialwahl und Flächeninanspruchnahme; die Definition und Berichtspflichten zu Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach § 88b und deren Darstellung im Energieausweis stellen lediglich ein Bilanzierungs- und Informationsinstrument dar und ersetzen keine verbindliche, nachhaltige Anforderungsgrenzgröße. Daher ist ein nutzflächenbezogenes Global Warming Potential (GWP) in Lebenszyklus-CO<sub>2</sub>-Äquivalenten als ordnungsrechtliche, sektorübergreifende Querschnitts-Grenzhauptanforderungsgröße unabdingbar, um EU-rechtskonform die geforderten Zero-Emission-Buildings tatsächlich zu realisieren. Als zweite, explizit effizienzorientierte Anforderungsgröße schlagen wir vor, den Nutzwärmebedarf für Raumwärme je Quadratmeter konditionierter Nutzfläche heranzuziehen.

Insgesamt ist die Reform ein wichtiger methodischer Schritt hin zu einer Lebenszyklus-Perspektive, erfüllt den Anspruch einer wirkungsorientierten Steuerung grauer Emissionen über spezifische Indikatoren und ambitionierte Grenzwerte aber bislang nicht.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die DIN SPEC derzeit noch nicht veröffentlicht ist, weshalb eine detaillierte Bewertung der vorgesehenen Methodik nicht möglich ist. Aus Sicht der Energieberatung ist es entscheidend, dass die künftig verbindlichen Regelungen in der Praxis handhabbar und umsetzbar sind.

### **Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§ 4,10, 38, 106 GModG)**

Öffentliche Gebäude entfalten als klar erkennbare Pilot- und Beschleunigungsprojekte Signalwirkung. An Ihnen lässt sich erkennen, wie der Weg zu einem klimaneutralen, nachhaltigen Gebäudebestand aussieht. Deswegen müssen öffentliche Gebäude – so sieht es auch das DEN – die Anforderungen an Effizienz und erneuerbare Energien früher und noch ambitionierter erfüllen als andere Gebäude. Im Entwurf bleibt § 4 GModG zwar als Vorbildnorm erhalten, gleichzeitig entfallen aber bisherige spezielle Nutzungspflichten erneuerbarer Energien (§§ 52 ff. GEG a.F.) und werden durch die generelle, zeitlich gestreckte 65-%-Systematik ersetzt, ohne dass dabei öffentliche Gebäude normklar vorgezogen werden. Eigenständige, strengere Zwischenziele oder Pflichten für öffentliche Gebäude fehlen. Hier wurde eine Chance vertan, rechtsklar aufzuzeigen, wie der Weg zum klimaneutralen Gebäude, zur zukunftsweisenden Wärmeversorgung aussehen kann.

### **Fehlender Vollzug und zu viele Ausnahmen (§§9, 96-101, 103, 105, 108 GModG)**

Aus Sicht des DEN verschärft das neue GModG ein zentrales Problem: Ohne wirksamen Vollzug bleiben selbst gute gesetzliche Vorgaben weitgehend wirkungslos. Schon im GEG hat sich gezeigt, dass Pflichten, etwa zur Heizungserneuerung, oder Effizienzanforderungen, dort kaum umgesetzt werden wo keine Kontrolle und keine Plausibilitätsprüfung vorhanden sind. Wenn nun im GModG zahlreiche Ausnahmen und Härtefallregelungen eröffnet werden, ohne gleichzeitig den Vollzug zu stärken, wird das GModG zu einem Papiertiger.

Die Vereinfachung des Ordnungsrechts durch die Reduzierung von Ausnahmen erhöht Transparenz und Rechtssicherheit für alle Beteiligten. So darf es beispielsweise für den „Gebäudetyp E“ keine Abstriche bei den Anforderungen an Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geben, weil er als zukunftsweisender Standard für klimaverträgliches Bauen dienen soll.

Wir fordern eine stärkere Integration der Energieberatung in die Vollzugspraxis um auch hier behördlichen Bürokratieaufwand zu senken und fordern ein bundesweites Register für Anlagendaten und Energieausweise sowie klare Kontroll- und Sanktionsmechanismen, um Missbrauch und Scheinlösungen zu verhindern. Dieses Monitoring dient nicht nur dem Vollzug sondern ermöglicht auch zielgerichtete, zukünftige Anpassungen der Gesetzesgrundlage und der Förderlandschaft. Wir plädieren, dass künftig auch bei Baudenkmalen die Energieeffizienz stärker in den Blick genommen wird und Baudenkmalen nicht pauschal von den Regelungen des GModG ausgenommen sind. Zugleich weisen wir darauf hin, dass hier besondere fachliche Anforderungen bestehen: Energieausweise für Baudenkmalen sollten ausschließlich durch qualifizierte Energieberaterinnen und Energieberater mit Schwerpunkt Denkmal erstellt werden. Nur so ist sichergestellt, dass die Modernisierungsempfehlungen den denkmalpflegerischen Anforderungen, der baulichen Spezifität und den energetischen Potenzialen solcher Gebäude gerecht werden und somit fachlich fundierte und denkmalverträgliche Maßnahmen vorgeschlagen werden können.

### **Das Nullemissionsgebäude (ZEB) als neuer Neubaustandard (§§ 10 GModG)**

Das GModG setzt die Leitplanken zur Etablierung des Nullemissionsgebäudes (ZEB) als Neubaustandard nur teilweise um. Das ZEB nach der EPBD muss technisch im Wesentlichen einem s.g. „Passivhaus Plus“ entsprechen. Deutschland verliert durch die verwässerten Anforderungen an Energieeffizientes Bauen zunehmend seine Vorreiterrolle und lässt Chancen ungenutzt.

### **Neue Anforderungssystematik / „baubares Referenzgebäude“ (§§ 10, 15, 18,20-22 GModG)**

Die im GModG vorgesehene Umstellung auf die Gesamtprimärenergie als Hauptanforderungsgröße und die Fortschreibung des Referenzgebäudes bewertet das DEN positiv. Das Referenzgebäude wird als „baubares Referenzgebäude“ und damit als real ausführbare Kombination aus Hülle und Anlagentechnik beschrieben.

Kritisch sehen wir die Referenzgebäude-U-Werte. Diese sind nicht konsequent an den heutigen Stand der Technik angepasst. Insbesondere Außenwände und Fenster müssen hier nachgeschärft werden. Für Außenwände wäre ein Referenzwert von  $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$  sachgerecht; für Fenster ist ein Wert von  $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$  angemessen. Diese Werte entsprechen dem, was heute in der Praxis technisch und wirtschaftlich gut erreichbar ist.

Das GModG setzt auf eine technologie neutrale Referenzheizung mit generischem Primärenergiefaktor ( $f_{p,tot} 0,75/0,70$ ); dieses Konzept wahrt zwar formal die Technologieoffenheit und erleichtert die Bilanzierung, bleibt aber deutlich hinter einer reinen konsequenten markt- und praxisorientierten Ausgestaltung der Referenztechnik zurück.

## **Anpassung der Regelungen für den Gebäudebestand (§§ 34-41 GModG)**

Der Referentenentwurf verzichtet auf die konsequente Umstellung von § 50 auf ein baubares Referenzgebäude sowie die systematische Nachjustierung der U-Werte und der vereinfachten Datenaufnahme. Ein eigenständiges ZEB-Sanierungsstandard als alternative Erfüllungsoption zu § 50 GEG findet sich im GModG-Entwurf bisher nicht wieder, ebenso wenig eine klar ausbuchstabierte Korrektur der MEPS-Relevanzschwellen für Nichtwohngebäude auf Bestandsniveau. Insgesamt setzt das GModG damit eher punktuelle und vor allem vollzugs- und bürokratiebezogene Änderungen um, während eine stärker systemische Neuausrichtung der Bestandsanforderungen, inklusive klarer ZEB-Logik, nur teilweise realisiert ist.

## **Beibehaltung des veralteten „Wirtschaftlichkeitsgebots“ (§§ 40, 56, 106 GModG)**

Aus Sicht des DEN ist die Beibehaltung des strikten Wirtschaftlichkeitsgebots im GModG zu kurz gegriffen, da es die volkswirtschaftlichen Kosten der Klimaschäden ausblendet. Das Gesetz ignoriert damit den dringend gebotenen Paradigmenwechsel, den der Gebäudesektor für die Erreichung der Klimaziele brauchte.

In der Praxis öffnet das Wirtschaftlichkeitsverständnis Tür und Tor für pauschale „Unwirtschaftlichkeits-Ausnahmen“, die notwendige Effizienzstandards im Bestand ausbremsen und zu Lock-in-Effekten führen. Für Eigentümer wie Mieter erhöht sich damit das Risiko erheblich steigender und unkalkulierbarer Energiekosten, zu Ungunsten einer klar umrissenen und kalkulierbaren Investition. Die behaupteten Entlastungen durch Wegfall technischer Pflichten sind aus DEN-Sicht in Wahrheit Scheinersparnisse, weil die Kosten nur in zukünftige Brennstoff- und Schadenskosten verschoben werden. Das DEN fordert daher, das Wirtschaftlichkeitsgebot grundlegend zu reformieren.

Die Regelungen sind unter volkswirtschaftlicher Perspektive mit bundeseinheitlich festgelegten Berechnungsgrundlagen und Randbedingungen (z.B. einheitliche Zinssätze, Energiepreisannahmen, Nutzungsdauern usw. als Anlage zum GModG) zu betrachten und nicht nur aus Sicht einzelner Investoren oder Bundesländer.

Wenn Haushalte die steigenden Energiekosten nicht mehr tragen können, muss die unvermeidliche Kompensation über staatliche (d.h. meistens kommunale) Transferleistungen und Belastungen mitgedacht werden. Eine vermeintliche wirtschaftliche Lösung, die kurzfristig Investitionskosten spart, kann volkswirtschaftlich deutlich teurer werden, wenn sie langfristig hohe Belastungen der öffentlichen Hand verursacht. Das Wirtschaftlichkeitsgebot muss daher dringend durch das Leitbild des gesamtwirtschaftlichen Kostenoptimums ersetzt werden, um die eigentliche Zielgröße, nämlich die Klimaneutralität bis 2045, nicht nur pro forma, sondern de facto und konsistent gesetzlich zu verankern.

## **Mindestvorgaben für bestehende Nichtwohngebäude (MEPS) (§§ 40-41, Anlage 2,10a GModG)**

Der Referentenentwurf des GModG setzt die EPBD-Vorgaben zu MEPS zwar formal um, folgt aber nur teilweise der Logik der kaskadierten Prüfung und Priorisierung; aus den vorliegenden Auszügen ergibt sich vielmehr ein eher formaler Vollzugs- und Nachweisrahmen (u.a. über Energieausweise und Schornsteinfeger-Kontrollen), ohne dass pragmatische Vorsortierung und Priorisierung klar erkennbar verankert wäre. Die wichtigen Fragen der Indikatorwahl (Bedarf vs. Verbrauch), der Datenbasis für die Schwellenwertfestlegung und der gezielten Entlastung unkritischer Segmente werden im GModG-Entwurf, nur implizit oder gar nicht adressiert. Insgesamt erscheint die GModG-Umsetzung damit eher rechts- und vollzugsorientiert als systemisch-optimierend; sie erfüllt die EPBD-Mindestvorgaben, bleibt aber hinter einer differenzierten MEPS-Systematik zurück, insbesondere was die Reduktion des Verwaltungsaufwands und die strategische Fokussierung auf die eigentlichen „worst performing buildings“ angeht. Eine substantielle Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes sollte gleichwertig zum Einsatz Erneuerbarer Energien bewertet werden.

Hinweis: Das Sondervermögen „Zukunft-Deutschland-Paket“ adressiert Anforderungen an zukünftige Gebäude lediglich nach GEG.

## **Die „Gaskostenfalle“ und Biogas-Illusion (§§ 42,43,45,96 GModG)**

Als DEN betrachten wir die im neuen GModG vorgesehenen Regelungen zum weiteren Einbau von fossilen Gasheizungen mit größter Sorge. Fossile Heizungen bleiben auf dem Papier weiterhin erlaubt, doch diese vermeintliche Wahlfreiheit führt Verbraucher/innen direkt in eine absehbare Kostenfalle. Die im Gesetz verankerte „Biotreppe“ (§ 43 GModG), die Gebäudeeigentümern ab 2029 einen sicherzustellenden Bioanteil von zehn Prozent vorschreibt, stützt sich auf eine fatale Biogas-Illusion. In der Fachwelt gilt die Hoffnung auf einen nennenswerten Versorgungsanteil an bezahlbarem Grüngas zur Gebäudeenergieversorgung längst als illusorisch, da Bio-Brennstoffe nicht in ausreichender Menge zur Verfügung stehen wird. Schon heute ist die Kilowattstunde Biogas deutlich teurer als Erdgas; und diese extrem knappe Ressource wird in anderen Sektoren, in denen noch keine Alternativen zur Verfügung stehen weitaus dringender benötigt. Gebäudeeigentümer, die sich aufgrund des Gesetzes jetzt für eine neue Gasheizung entscheiden, geben die Kontrolle über ihre Betriebskosten völlig aus der Hand, da sie die Preise und die Verfügbarkeit der verpflichtenden Beimischung nicht beeinflussen können. Darüber hinaus verschärft der zunehmende Rückbau von Gasnetzen in vielen Kommunen die drohende Gaskostenfalle massiv. Da die gleichbleibend hohen Instandhaltungskosten für die Gasnetze zukünftig auf immer weniger Hausanschlüsse verteilt werden müssen, bedeutet dies für die im Netz verbleibenden Abnehmer zusätzlich extrem steigende Netzkosten.

Darüber hinaus stellen wir fest, dass die Abschaffung der bisher gültigen 65%-Regel als „technologieoffen“ dargestellt wird, faktisch jedoch über die geplante (nun 60-prozentige) Biokraftstoff-Quote durch eine neue Abhängigkeit von einer einzelnen Technologie, nämlich Biokraftstoffen, ausgetauscht wird. Aus unserer Sicht handelt es sich dabei um eine irreführende Scheinlösung

als Geschenk an die Gas-Lobby, wodurch Kunden in Zukunft immer stärker dem von wenigen Akteuren bestimmten Preis ausgeliefert sein werden. Gepaart mit der unaufhaltsam steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung und unkalkulierbaren Preissprüngen bei fossilen Brennstoffen wird eine neu installierte Gasheizung somit unweigerlich zu einem enormen Betriebskostenrisiko für die nächsten Jahrzehnte. Anstatt die Menschen mit klaren Leitplanken vor solchen Fehlinvestitionen, Abhängigkeiten und Sackgassen zu bewahren, verlagert der Gesetzgeber mit dem GModG die Verantwortung auf die Bürger und überlässt sie sehenden Auges dieser Kostenfalle.

Stattdessen sollten Austauschpflichten für Heizkessel für fossile Brennstoffe nach 30 Betriebsjahren konsequent alle Kessel ohne Brennwerttechnik erfassen, um veraltete und ineffiziente Anlagen zügig aus dem Markt zu nehmen. Die Beibehaltung des § 72 GEG ist dabei zentral, weil sie klare rechtliche Leitplanken für Planungssicherheit bei Eigentümern und Investoren bietet. Insbesondere die Regelung, dass fossile Heizungen spätestens bis zum 31.12.2044 außer Betrieb genommen werden müssen, schafft einen verbindlichen Endpunkt für den Einsatz fossiler Heiztechnologien und verhindert die Verschleppung des rechtzeitigen Umstiegs auf klimafreundliche Alternativen.

### **Reform der Energieausweise (§§ 79-82, 86, 88, 100, 112)**

Wir begrüßen die in §80 Abs. 3 vorgesehene Pflicht zur ausschließlichen Erstellung Energiebedarfsausweises für Nichtwohngebäude bei Verkauf und Vermietung.

Gleichzeitig ist ebenda der pauschale Wegfall der bisherigen Pflicht zur Erstellung von Bedarfsausweisen beim Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden kontraproduktiv. Es ist dringend gesetzlich zu unterbinden, dass sanierungswürdige Bestandsbauten mit hohem Sanierungsstau durch extrem sparsames, opportunistisches Nutzungsverhalten „schöngespart“ werden können. Die Einführung anlassbezogener Sanierungs-Mindesteffizienzstandards für Worst Performing Buildings der Effizienzklassen E bis H bei Eigentums- oder Mieterwechsel stellt sicher, dass energetisch schlechteste Gebäude schrittweise auf ein höheres Effizienzniveau gebracht werden. Durch eine einzuführende, verpflichtende Erstellung individueller Sanierungsfahrpläne bei Eigentümerwechsel werden Maßnahmen, Kosten und zeitliche Abfolge transparent dargestellt.

Aus Sicht des DEN ist die Vergleichbarkeit von Energieausweisen ein zentrales Qualitätskriterium, das durch das GModG gestärkt werden muss. Wir fordern, dass Energieausweise grundsätzlich auf Basis einer einheitlichen Bedarfsbilanzierung erstellt werden, da parallele Verfahren mit zum Teil fundamentalen Abweichungen zum Glaubwürdigkeits- und Akzeptanzverlust des Instruments des Energieausweises in der Bevölkerung führen.

Auch in Hinblick auf die von der EPBD vorgegebenen stärkeren Kopplung von Energieausweis und Sanierungsplan führt dies über Kurz oder Lang zu einem Akzeptanzverlust für notwendige energetische Sanierungen. Verbrauchskennwerte sollten jedoch unbedingt informell zur Plausibilisierung der Bedarfsanalyse oder herangezogen werden oder als Basis einer qualifizierten Energieanalyse aus dem Verbrauch dienen.

Eine konsequente Ausrichtung auf Bedarfswerte ermöglicht eine belastbare und übersichtliche Einstufung unabhängig vom Nutzerverhalten, verhindert eine unsachgemäße Nutzung, und schafft damit die notwendige Grundlage für Miet-, Kauf-, und Sanierungsentscheidungen.

Zudem ist es erforderlich, die Berechnungsverfahren zu vereinheitlichen und in der DIN/TS 18599 realitätsnäher auszugestalten, um Diskrepanzen zwischen Bedarf und Verbrauch zu verringern. Das GModG sollte zudem eine einheitliches digitales Datenformat sowie eine digitale Datenbank für Energieausweise und Sanierungspläne vorsehen. Das digitale Datenformat für Energieausweise und Sanierungsfahrpläne sollte strukturell so ausgeweitet werden und erweiterbar bleiben (JSON, XML...), das neben globalen energetischen Gebäudekennwerten wie dem Energiebedarf auch Details zu erfassten Bauteilabmessungen, Bauteilaufbauten und Wärmedurchgangswerten erfasst und nachhaltig gespeichert werden. Wir fordern deshalb die Speicherung von Grundlagendaten, die in die energetische Bilanzierung im Energieausweis eingehen, um:

- Energieausweise besser plausibilisieren zu können,
- Energieausweise nach einer Sanierung ohne eine kostenintensive Neubilanzierung aktualisierbar zu machen,
- Sanierungsfahrpläne auf Energieausweise basieren zu können und
- durch Tiefen-Analyse der nach Bauteil aufgeschlüsselten Bestandsdaten Förderpolitische Instrumente gezielter nachjustieren zu können.

Die Reform der Energieausweise und der Gebäudedatenbank im GModG bleibt in einigen Punkten wenig ambitioniert. Positiv ist, dass digitale Energieausweise, eine zentrale (bzw. zentral koordinierte) Datenhaltung und eine stärkere Qualitäts- und Kontrollinfrastruktur vorgesehen werden. Demgegenüber greift die Umsetzung die didaktische Weiterentwicklung und die deutliche Aufwertung der Nutzerfreundlichkeit nur teilweise auf; insbesondere der Gedanke einer granulareren, digitalen Erfassung und Speicherung der Bestandsbauteile bzw. eines umfassenderen digitalen Gebäude-Logbuchs mit Bestandsbauteil-, Verbrauchs-, Lebenszyklus- und Ressourcendaten wird im GModG nur in Ansätzen reflektiert, obwohl die EPBD dies ausdrücklich ermöglicht bzw. nahelegt. Hierzu sehen wir als DEN die große Gefahr einer verpassten Chance.

### **Rolle der Energieberatung (§§ 79-88 GModG)**

Das DEN begrüßt ausdrücklich die im GModG angedachte Festigung der Energieberater/innen von reinen Nachweis-Ersteller/innen hin zu strategischen Prozessbegleitern, insbesondere, weil mit der EPBD-Novelle zusätzliche Inhalte wie Lebenszyklus-THG, MEPS, Renovierungspässe und ein digitales Gebäude-Logbuch in Planung, Beratung und Dokumentation integriert werden müssen.

Neue Anforderungssystematiken erhöhen die Komplexität der Bewertung und machen damit die fachliche und unabhängige Energieberatung in frühen Planungsphasen noch wichtiger. Zugleich fordert die EPBD eine stärkere Nutzung von Energieausweisen als Steuerungsinstrument (inkl. THG-Kennwerten, Sanierungsempfehlungen, Verknüpfung mit Sanierungsfahrplänen und Datenbankpflicht), was die Qualität und Verlässlichkeit der von Energieberaterinnen erstellten

Nachweise in den Mittelpunkt rückt und perspektivisch eine einheitlichere Qualifikation und Kontrolle nahelegt.

Das DEN fordert die Einführung eines Berufsbildes Energieberatung und den Aufbau einer bundeseinheitlichen Energieausweis-Aussteller Datenbank, statt einer kleinteiligen Regelung von Zulassungsprüfungen durch die Bundesbehörden.

Das DEN wiederholt seine langjährige Forderung nach barrierefreiem Zugang zu den Normen und eine Harmonisierung von ordnungsrechtlichen Vorgaben.

In der Hinsicht blicken wir mit großer Sorge auf die im GModG diskutierte Streichung der Beratungspflicht. Klimaschutz im Gebäudesektor kann nur mit einer qualifizierten und unabhängigen Energieberatung umgesetzt werden. Eine Streichung der Beratungspflicht unter dem Deckmantel der Gesetzesvereinfachung ist ein fataler Fehler, der die ohnehin stockende Qualität der Gebäudemodernisierung massiv gefährdet.

### **Sozialverträgliche und zielgerichtete Förderung (§§ 89-92 GModG)**

Voraussichtlich werden 80 % des heutigen Gebäudebestands im Jahr 2050 noch genutzt. Diese Gebäude müssen also für die klimaneutrale Zukunft bereitgemacht werden. Aus Sicht des DEN muss das GModG zwingend mit einer zielgerichteten und sozial ausgewogenen Förderarchitektur einhergehen.

Um den finanziellen Herausforderungen gerecht zu werden, fordern wir, dass die Fördermittel für den Neubau künftig schrittweise in die Bestandssanierung umgeschichtet werden. Dabei sollte die Vergabe von Fördergeldern aus volkswirtschaftlichem und klimapolitischem Interesse grundsätzlich auf Umweltwirkungskennzahlen umgestellt werden. Das bedeutet konkret, dass die Höhe der Förderquoten direkt an den tatsächlichen Erfolg bei der Treibhausgaseinsparung geknüpft werden muss, um eine hohe und technologieoffene Lenkungswirkung zu entfalten.

Zudem ist es unerlässlich, dass die finanzielle Unterstützung für Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle mindestens in der gleichen prozentualen Höhe ausgereicht wird wie die Förderung für neue Anlagentechnik. Um die Sanierungslasten in der Gesellschaft gerecht zu verteilen, befürworten wir dringend eine gesetzlich verankerte soziale Staffelung der staatlichen Förderung, die sich am jeweiligen Haushaltseinkommen orientiert.

Für den besonders sensiblen Mietwohnungsmarkt schlagen wir zur Vermeidung des Investor-Nutzer-Dilemmas eine verbindliche warmmietenneutrale Sanierung nach dem im BfEE-Gutachten vorgeschlagenen Drittelmodell vor. Bei diesem Ansatz teilen sich der Vermieter, die staatliche Förderung und eine moderate Kostenumlage auf die Miete die anfallenden Investitionskosten zu je einem Drittel auf. Letztlich erfordert eine funktionierende und akzeptierte Gebäudewende verlässliche Rahmenbedingungen, weshalb wir eine Fortschreibung der Förderinstrumente weit über das Jahr 2029 hinaus fordern, um Eigentümern und Investoren die dringend benötigte Planungssicherheit zu geben.

Die Änderungen des GEG adressieren die in der EPBD geforderte diskutierte stärkere Berücksichtigung sozialer Aspekte und Zielgruppen nur teilweise. Es würde sich anbieten, Mieterhaushalte mit niedrigen Einkommen und das Investor-Nutzer-Dilemma über eine bessere Verknüpfung von Ordnungsrecht, Förderung und Mietrecht (z.B. Kopplung der Modernisierungumlage an die Einhaltung von GEG-Mindeststandards, Nachweispflichten der Vermietenden) aufzufangen; solche systematischen Verknüpfungen sind im GModG-Entwurf kaum erkennbar und bleiben überwiegend außerhalb des Gesetzes (Förder- und Mietrecht) verortet.

Mit der Streichung bestimmter Nachweis- und Beratungspflichten (z.B. informatorisches Beratungsgespräch nach §80 Abs. 4 GEG) werden vor allem für private Eigentümer augenscheinlich den Bürokratiekosten reduziert, ohne aber gezielt vulnerable Gruppen zu adressieren. Wenn Haushalte die steigenden Energiekosten nicht mehr tragen können, muss die unvermeidliche Kompensation über staatliche (d.h. meistens kommunale) Sozial-Transferleistungen und Belastungen mitgedacht werden. Hierdurch entstehen den ohnehin klammen kommunalen Kassen zusätzliche Mehrkosten.

Aus unserer Sicht vergibt der Gesetzesentwurf die Chance, die Energieberatung zur Kommunikationsbrücke, gerade hin zu diesen Gesellschaftsgruppen, zu nutzen um vergleichsweise viel kostenintensivere Fehlinvestitionen von vorne herein zu vermeiden. Dem Anspruch, soziale Wirkungen ex ante zu betrachten und etwa Sanierungspflichten oder Minimum Energy Performance Standards (MEPS) mit Flankierungsinstrumenten für einkommensschwache Haushalte und sozial relevante Gebäude (Schulen, Kitas, Krankenhäuser, Jugendzentren uvm.) zu kombinieren, wird der GModG-Entwurf bislang nicht gerecht.

Insgesamt setzt das GModG einzelne Entlastung und Vereinfachung um, bleibt aber hinter der in der EPBD geforderten, integrierten Sozialverträglichkeits-Architektur zurück, die GEG-Anforderungen, Förderung und Mietrecht systematisch aufeinander abstimmt.

### **Quartiersansatz und Innovationsklausel (§§ 89, 91, 103, 107 GModG)**

Quartiere stellen die Basis der zukünftigen Energieversorgung urbaner Räume dar und können durch koordinierte Erzeugung, Speicherung und Laststeuerung wesentlich zur Stabilisierung der Strom- und Wärmenetze beitragen.

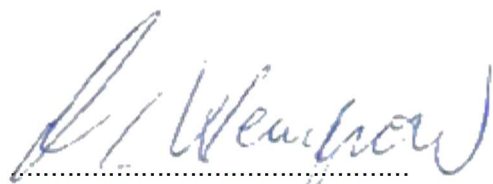
Wir empfehlen eine Verlängerung und inhaltliche Stärkung des § 103 GEG, die präzisere Ausgestaltung von § 107 GEG sowie die Entwicklung von „Nullemissionsquartieren“ als eigenständigem Instrument zur bilanziellen Erfüllung von Effizienz- und THG-Zielen im räumlichen Zusammenhang. §§ 103 und 107 werden in der Praxis bislang wenig genutzt; daher fordern wir bessere Monitoring-, Melde- und Förderstrukturen, z.B. durch eine quartiersbezogene BEG-Förderung und die Anrechnung von PV-Quartiersstrom. Im Referentenentwurf zum GModG wird zwar der Rechtsrahmen umfassend umgebaut (z.B. Streichung verschiedener GEG-Paragrafen und Neuenummerierung, Anpassung von Verweisungen im Schornsteinfeger- und Kehrrecht), konkrete inhaltliche Weiterentwicklungen der Quartiersklauseln im Sinne der Gutachtenvorschläge sind in den vorliegenden Auszügen aber nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen,



.....  
Jutta Maria Betz

Vorstand des Deutschen Energieberater-Netzwerks (DEN) e.V.



.....  
Marita Klempnow

Vorstand des Deutschen Energieberater-Netzwerks (DEN) e.V.