

GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

Zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft

- 1. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen gemeinsam sichern.**
- 2. Quartierslösungen stärken statt kleinteiliger Einzelgebäudelogik.**
- 3. Sozialverträgliche Kostenverteilung und Refinanzierbarkeit.**
- 4. Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.**
- 5. Umsetzung vereinfachen und Bürokratie abbauen.**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 Prozent der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Vorwort

Der GdW bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme **zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich.**

Wir weisen erneut darauf hin, dass drei Arbeitstage nicht ausreichend sind, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme zu erstellen. Wir bitten dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren als Teil der politischen Kultur wieder zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Insbesondere, wenn gleichzeitig mehrere Gesetzgebungsverfahren und Stellungnahmen die Aufmerksamkeit der Verbände und Institutionen verlangen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und effizienteren Prüfung gesetzlicher Änderungen regen wir zudem an, Referentenentwürfen künftig regelmäßig Synopsen beizufügen.

Die Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren vor erheblichen Transformationsaufgaben. Neben Neubau, energetischer Modernisierung und Treibhausgasminderung betrifft dies insbesondere den altersgerechten Umbau, die Instandsetzung großer Bestände, die Sanierung vieler Gebäude insbesondere in den neuen Bundesländern sowie die soziale und energetische Weiterentwicklung von Quartieren. Hinzu kommen steigende Anforderungen an Digitalisierung und Energieinfrastruktur.

Diese Aufgaben können nur bewältigt werden, wenn Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und bezahlbares Wohnen gemeinsam gedacht werden. Entscheidend für die Akzeptanz der Wärmewende ist daher ihre wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise. Sie dienen einer praxisgerechten Umsetzung.

Kernaussagen der Stellungnahme – Zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft

1. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen gemeinsam sichern

- Einführung eines standardisierten, gesetzlich anerkannten CO₂-Minderungspfads auf Basis des wetterbereinigten gemessenen Energieverbrauchs und der tatsächlichen Emissionsfaktoren der Energieträger.
- Ermöglichung von effizienten Quartiers- und Bestandsstrategien, bei denen CO₂ dort reduziert wird, wo es technisch, netzseitig und wirtschaftlich am sinnvollsten ist.

2. Quartierslösungen stärken statt kleinteiliger Einzelgebäudelogik.

- Quartiers- und Flottenstrategien als alternative Erfüllungsoption ausdrücklich im Gesetz verankern.
- Experimentierklauseln/Reallabore für innovative Ansätze einführen und bei erfolgreicher Umsetzung dauerhaft ermöglichen.
- Mehr Innovation für große Bestände und heterogene Quartiere der sozialen Wohnungswirtschaft schneller in die Umsetzung bringen.

3. Sozialverträgliche Kostenverteilung und Refinanzierbarkeit.

- Keine Investitionspflichten, deren Kosten miet- oder sozialrechtlich nicht refinanzierbar sind.
- Anpassung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) durch stärkere Berücksichtigung des Nutzerverhaltens und Härtefallregelungen, d.h. nur echte Mehrkosten der Bio-Treppe hälftig teilen mit einer klaren Regelung oberhalb von 30 Prozent. Zur Harmonisierung der Regulatorik die Finnische Methode (KWK-Fernwärme-Anteil) auch im CO₂KostAufG als Berechnungsmethode anerkennen und verankern.
- Mietrechtliche Flankierung für Fernwärme- und Wärmelieferlösungen (§ 556c BGB, Wärmelieferverordnung), damit diese tatsächlich skalierbar werden.

4. Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.

- Einen verbindlichen, praxisnahen CO₂-Minderungspfad für den Gebäudesektor bis 2045 (Klimaneutralitätsziel national) festlegen.
- Lücke in der Ausgestaltung der Bio-Treppe zwischen 2040 (60 Prozent Beimischung) und 2045 schließen.
- Revisionsklausel für die Bio-Treppe definieren: Quotensteigerungen nur bei nachgewiesener Verfügbarkeit und bezahlbaren Preisen der erneuerbaren Brennstoffe.

5. Umsetzung vereinfachen und Bürokratie abbauen.

- Deutliche Reduzierung von Nachweis- und Gutachterpflichten (insbesondere bei Wärmepumpen-Hybriden und dezentralen Anlagen).
- Verantwortung für Brennstoffnachweise und Beimischquoten primär bei Lieferanten/Contractoren verorten.
- Klare Definition, dass Reparaturen und Komponententausch keinen Neueinbau auslösen.
- Energieausweise müssen ein standardisiertes, kosteneffizientes Informationsinstrument bleiben (Gold-Plating vermeiden).

1. Allgemeine Anmerkungen

Der GdW begrüßt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen zu unterstützen und zugleich einen verlässlicheren Rahmen für Investitionen im Gebäudebestand zu schaffen. Positiv zu bewerten ist, dass der Entwurf stärker auf Vereinfachung, Technologieoffenheit und Praxistauglichkeit setzt.

Dies ist insbesondere für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung, da deren Anteile an preisgebundenen, sozial geförderten Wohnungsbeständen hoch ist. Gerade in diesen Segmenten bestehen nur begrenzte Möglichkeiten zur Refinanzierung zusätzlicher Investitionskosten über die Miete. Verschärfte Anforderungen ohne hinreichende wirtschaftliche Flankierung gefährden daher unmittelbar die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und bedrohen die Funktionsfähigkeit der sozialen Wohnraumförderung.

Gleichzeitig verlagert der Entwurf die Klimaschutzwirkung nach der Abschaffung der bisherigen 65-Prozent -Vorgaben künftig wesentlich auf anwachsende Brennstoffquoten und deren einzige Evaluation im Jahr 2030. Für Wohnungsunternehmen mit Investitionszyklen von 20 bis 40 Jahren entstehen daraus erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Investitionsentscheidungen, Refinanzierung und langfristiger Transformationspfade. Der Entwurf muss stärker auf Investitionssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Vollzugstauglichkeit im Gebäudebestand ausgerichtet werden. Dies gilt umso mehr, da zusätzliche regulatorische Anforderungen und hohe Modernisierungskosten erhebliche Eigenkapitalbindungen auslösen können, die dringende Investitionen im Neubau erschweren. Eine Überlastung der Bestandsmodernisierung wirkt damit mittelbar auch bremsend auf den Wohnungsneubau und verschärft bestehende Wohnungsmarktengpässe.

Dem Gesetzentwurf fehlt bislang ein nachvollziehbarer und verbindlicher CO₂-Minderungspfad für den Gebäudesektor bis zur Klimaneutralität 2045. Ergänzend regt der GdW an, die im Gebäudesektor erforderliche Treibhausgasreduzierung stärker über einen praxistauglichen CO₂-orientierten Vollzugsansatz („CO₂ Praxispfad“) abzubilden. Der Entwurf benennt Technologieoffenheit, bleibt aber in der Umsetzung weitgehend auf Einzelanforderungen und Nachweispflichten fokussiert. Bereits heute sind Engpässe bei ausführenden Unternehmen, Netzanschlüssen und technischen Fachplanungen ein wesentliches Bottleneck für die Geschwindigkeit der Transformation im Gebäudesektor. Zusätzliche regulatorische Anforderungen ohne entsprechende Vereinfachungen und Kapazitätsausweitungen gefährden daher die praktische Umsetzbarkeit der gesetzlichen Vorgaben.

Der GdW schlägt daher vor, als gleichwertige Erfüllungsoption einen standardisierten CO₂ Minderungspfad auf Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs (wetterbereinigt) und der emissionsbezogenen Faktoren der eingesetzten Energieträger ausdrücklich anzuerkennen. Maßstab ist die tatsächlich erreichte Emissionsminderung (Output), nicht die formale Erfüllung kleinteiliger Input-Anforderungen je Einzelgebäude. Dies ermöglicht insbesondere Bestands- und Quartiersstrategien, die CO₂ dort reduzieren, wo dies technisch, netzseitig und wirtschaftlich am wirksamsten möglich ist. Damit dieser Ansatz vollzugstauglich wird, sind standardisierte, digitalisierte Nachweisformate vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Primärdaten (Energiebezug, Brennstoffqualität, Beimischquoten, Emissionsfaktoren)

müssen vorrangig bei den Lieferanten/Netzbetreibern bzw. Wärmelieferanten liegen und von diesen in abrechnungsfähiger Form bereitgestellt werden.

Die vorgesehenen Beimischquoten enden bei 60 Prozent im Jahr 2040 und lassen offen, wie die verbleibenden Emissionen bis 2045 reduziert werden sollen. Das Gesetz setzt auf Technologieoffenheit, liefert aber keinen Zielrahmen, an dem sich die Wirksamkeit der gewählten Optionen messen lässt. Technologieoffenheit allein ersetzt keinen planbaren Transformationspfad.

Für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und bezahlbares Wohnen gemeinsam gesichert werden. Die Ausgestaltung der Förderung spielt dabei eine zentrale Rolle. Gleichzeitig braucht es praktikable Lösungen für komplexe Bestandsstrukturen, eine stärkere Berücksichtigung von Quartiersansätzen sowie verlässliche Rahmenbedingungen für Energieinfrastruktur, Stromnetze und Fernwärme.

Damit die vorgeschlagene gesetzliche Anforderung in der Breite umsetzbar wird, müssen

1. die Leistungsfähigkeit der Mieter und der Wohnungsunternehmen erhalten und
2. in der Gestaltung der Anforderung die schwierigen Fälle gelöst werden sowie
3. zwingend mehr verändert werden, als die o. g. Verpflichtungen als Inselfösung einzuführen.

Verpflichtungen des GModG-E dürfen nicht zu Investitionspflichten führen, deren Kostenbestandteile mietrechtlich oder sozialrechtlich nicht refinanzierbar sind. Besondere Beachtung sollten dabei sozial gebundene und öffentlich geförderte Wohnungsbestände mit gesetzlichen Mietobergrenzen erhalten, bei denen zusätzliche Investitionskosten nur eingeschränkt oder gar nicht an die Mieter weitergegeben werden können.

2. Zu einzelnen Regelungen des Referentenentwurfs

§ 42 Grundsatz – Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

Einordnung:

- Die Technologieoffenheit (Abs. 2 Nr. 1–9) ist sachgerecht. Allerdings fehlt aus Sicht der Wohnungswirtschaft eine Leitplanke zur langfristigen Wirtschaftlichkeit der Systemwahl. Was es dringend in der Umsetzung benötigt, sind Quartiersansätze und Wärmenetzanschlüsse (Nr. 8), die in enger Verknüpfung mit der kommunaler Wärmeplanung zu prüfen sind. Eine Umsetzungsvariante wäre, bei Wahl von Gas/Öl/Flüssiggas (Option 1) ein Umstellungskonzept für die Erfüllung der Quoten nach § 43 nachweisen.
- Der Quartiersansatz ist für die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Baustein für die Erreichung der Klimaziele, denn er ermöglicht eine sozialverträgliche eigentümerübergreifende Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen. Für eine verlässliche Treibhausgasminderung in den Portfolien von Bestandshaltern sollte daher alternativ auch ein Flottenansatz zulässig werden. Gerade Quartiersansätze ermöglichen eine integrierte Betrachtung heterogener Gebäudestrukturen, die Nutzung lokaler erneuerbarer Energien und die Realisierung von Synergien, die auf Einzelgebäudeebene nicht erreichbar sind. Der Flottenansatz erweitert diese Perspektive auf Bestände und eröffnet die Möglichkeit, Emissionsminderungen strategisch dort zu realisieren, wo sie die größte Wirkung entfalten.
- Mit dem Entwurf des Reallaborgesetzes sollen innovative Ansätze unter realen Bedingungen erprobt werden. Experimentierklauseln können hierfür einen geeigneten Rahmen schaffen, um befristete Abweichungen von fachrechtlichen Vorgaben zu ermöglichen und neue Lösungen praxistauglich zu testen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte diese Möglichkeit auch im Gebäudemodernisierungsgesetz verankert werden. Insbesondere Quartiers- und Flottenansätze bieten erhebliche Potenziale für eine kosteneffiziente und sozialverträgliche Treibhausgasminderung, die auf Ebene einzelner Gebäude häufig nicht erreichbar ist.

Risiken / kritische Bewertung:

- Die Regulierung sollte sich daher stärker an tatsächlichen CO₂-Minderungen orientieren und vereinfachte Nachweisverfahren ermöglichen. Ein geeigneter Ansatz wäre ein verbindlicher CO₂-Minderungspfad auf Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs und der emissionsbezogenen Faktoren der eingesetzten Energieträger. Dieser könnte alternativ zur Erfüllung einzelgebäudebezogener Anforderungen anerkannt werden.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Die Novelle des GModG-E bietet die Gelegenheit, Experimentierklauseln sowie Quartiers- und Flottenlösungen ausdrücklich zu ermöglichen. Erfolgreiche Modelle sollten evaluiert und dauerhaft in die Gesetzgebung übernommen werden.
- Der GdW regt an, Quartiers- und Flottenlösungen nicht nur programmatisch zu erwähnen, sondern als gleichwertige Erfüllungsoptionen ausdrücklich zu verankern. Gerade im Bestand ermöglichen sie sozialverträgliche, eigentümerübergreifende und netzdienliche Lösungen, die auf Einzelgebäudeebene häufig nicht erreichbar sind.
- **Dazu sollte der Gesetzgeber klarstellen:**
 - a. Quartiers- und Flottenstrategien können die Einhaltung von Anforderungen alternativ zur Einzelgebäudeloggik erfüllen, sofern ein standardisierter, CO₂ orientierter Nachweis der Zielerreichung vorliegt (z.B. gemessener, witterungsbereinigter Verbrauch und Emissionsfaktoren).
 - b. Für diese Nachweise sind digitale Standardformate vorzusehen; Datenpflichten sind dort zu verankern, wo die Daten entstehen (Versorger/Netzbetreiber/Wärmelieferant).
 - c. Experimentierklauseln/Reallabore sollten im Gesetz ausdrücklich ermöglicht werden, um innovative Quartiers- und Flottenansätze befristet zu erproben und bei Erfolg dauerhaft zu verstetigen.

§ 43 „Bio – Treppe“ - Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird

Einordnung:

- Der GdW begrüßt, dass Wärmepumpen-Hybridlösungen nicht unter die Regelung der Bio-Treppe fallen, sofern sie die vorgegebenen Bedingungen erfüllen. In § 43 wird die praxisgerechte Brückenlösung einer Wärmepumpen-Hybridheizungen im Transformationsprozess angemessen berücksichtigt. Gerade im Gebäudebestand stellen Wärmepumpen-Hybridheizungen häufig den einzigen kurzfristig wirtschaftlich und technisch realisierbaren Weg dar, um den Einsatz fossiler Energieträger deutlich zu reduzieren, ohne gleichzeitig unverhältnismäßige Belastungen für Mieter, Vermieter und die Energieinfrastruktur auszulösen. Sie ermöglichen einen schrittweisen Übergang hin zu einer zunehmend erneuerbaren Wärmeversorgung und leisten bereits heute erhebliche CO₂-Minderungen. Wärmepumpen-Hybridheizungen reduzieren den fossilen Energieeinsatz bereits erheblich, reizen Investitionen in elektrische Wärmeerzeugung unmittelbar an und stellen vielfach einen sozialverträglichen Transformationspfad für Bestandsgebäude dar. Damit diese Lösung im Mehrfamilienhausbestand tatsächlich skalieren kann, müssen jedoch bürokratische Hürden abgebaut und Nachweise standardisiert werden.

Risiken / kritische Bewertung:

- Der Entwurf muss für Anlagenkonstellationen, bei denen die Brennstoffbeschaffung regelmäßig mieterseitig erfolgt, eine eigenständige, vollzugstaugliche Regelung vorsehen. In diesen Fällen verfügt der Gebäudeeigentümer weder über tatsächliche Steuerungsmöglichkeiten noch über eine rechtliche Zugriffsmöglichkeit auf die Einhaltung von Beimischquoten. Eine Verantwortungszuweisung an den Eigentümer würde daher zu strukturellem Vollzugsdefizit und nicht erfüllbaren Pflichten führen.
- Wichtig ist darüber hinaus eine eindeutige gesetzliche Klarstellung, dass Reparaturen, Weiterbetrieb bestehender Anlagen und ein bloßer Komponententausch keinen „Neueinbau einer Heizungsanlage“ im Sinne des § 43 auslösen dürfen. Nur ein vollständiger, eigentümerversandter Austausch der Anlage darf Pflichten nach § 43 auslösen.
- Damit die Sonderfälle nicht zu einer unzumutbaren Vermieterbelastung führen, müssen auch die Kosten- und Abrechnungsregeln systematisch darauf abgestimmt werden: Wo der Vermieter keine Systementscheidung treffen kann (weil die Versorgung dezentral und nutzergeführt ist), darf er nicht für Preis- oder Beimischrisiken in Anspruch genommen werden, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen.
- Weiterhin sollte zur Vermeidung von Rechts- und Vollzugsunsicherheiten klargestellt werden, dass sich die in § 43 Absatz 1 genannten Mindestanteile erneuerbarer Energieträger auf den energetischen Anteil beziehungsweise den Heizwertanteil der eingesetzten Brennstoffe beziehen und nicht auf deren Volumenanteil. Maßgeblich sollte die tatsächlich bereitgestellte Wärmemenge sein. Eine volumetrische Betrachtung würde aufgrund unterschiedlicher Energiedichten der Energieträger, insbesondere bei Wasserstoff und dessen Derivaten, zu sachwidrigen Ergebnissen führen.
- Ergänzend sollte § 43 hinsichtlich der vorgesehenen Quotenstaffelung und Nachweisführung angepasst werden. Die ersten Stufen (10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030) erscheinen moderat. Die Stufen 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040 sind hochambitioniert und in ihrer Erfüllbarkeit von der Verfügbarkeit und Preisentwicklung kohlendioxidneutraler Brennstoffe abhängig. Die Nachweispflichten durch fachkundige Personen (§ 88) ab 2035 erzeugen für große Wohnungsbestände erheblichen Prüfaufwand.
- Die Biotreppen-Pflicht trifft formal den Eigentümer. Tatsächlich liegen Angebot, Verfügbarkeit, Preisgestaltung und Nachweisführung jedoch im Wesentlichen bei Versorgern und Brennstofflieferanten. Gerade bei leitungsgebundener Gasversorgung ist offen, ob entsprechende Mengen an Biomethan oder anderen klimafreundlichen Brennstoffen flächendeckend und zu vertretbaren Preisen bereitgestellt werden können.
- Der Entwurf sieht zwar vor, dass Lieferanten mit der Abrechnung bestätigen müssen, dass die Anforderungen nach § 43 Abs. 1 und 2 sowie § 45 erfüllt sind. Diese Bestätigungen dienen zugleich dem Nachweis der Pflichterfüllung und sind aufzubewahren. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss jedoch ausdrücklich klargestellt

werden, dass der Eigentümer seine Pflicht erfüllt, wenn er einen entsprechenden Liefervertrag abschließt und der Versorger die erforderliche Bestätigung liefert. Das Risiko fehlender Marktverfügbarkeit, unzureichender Lieferfähigkeit oder unvollständiger Lieferantennachweise darf nicht beim Vermieter liegen.

- Die Nachweiserbringung, die beim Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung für Mehrfamilienhäuser („einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen“) durch eine fachkundige Person zu führen ist, stellt eine unnötige bürokratische Verschärfung dar. Vermieter haben hier im Vergleich zu Einfamilienhäusern einen sehr hohen Aufwand für eine sehr niedrige Schwelle des Auslösetatbestandes. Im bisherigen Gebäudeenergiegesetz § 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen hatte man sich auf die Grenze sechs Wohneinheiten verständigt. Das sollte als Untergrenze gering genug angesetzt sein. Für Wärmepumpen-Hybridlösungen in Gebäuden soll der Anteil der Wärmepumpe bei mindestens 51 Prozent liegen.
- Ziel ist, dass Hybridlösungen nicht an unverhältnismäßigen Gutachter- und Dokumentationspflichten scheitern, obwohl sie kurzfristig erhebliche CO₂ Minderungen erzielen können und netzseitig entlastend wirken.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- **Der GdW regt an, § 43 wie folgt zu präzisieren:**
 - a. ausdrückliche Ausnahme dezentraler Anlagen mit mieterseitigem Energieliefervertrag vom Anwendungsbereich der Eigentümerpflicht nach § 43 Abs. 1 oder
 - b. alternativ klare Zuordnung der Erfüllungs- und Nachweispflichten auf Energielieferanten/Netzbetreiber bzw. den jeweiligen Nutzer der Anlage und
 - c. zusätzlich befristete Übergangsregelung für Bestandskonstellationen mit hohen Stückzahlen dezentraler Anlagen, in denen eine kurzfristige Zentralisierung oder Umstellung aus technischen, netzseitigen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist.
- Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Revisionsklausel. Die Anhebung der Quoten ab 2035 sollte nur erfolgen, wenn im Rahmen einer bundesweiten Evaluierung nachgewiesen wird, dass entsprechende Energieträger in ausreichender Menge, zu tragfähigen Preisen sowie diskriminierungsfrei verfügbar sind. Es sollte vorgesehen werden, dass bei nachgewiesener Nichtverfügbarkeit oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit alternative Erfüllungsoptionen anerkannt werden. Hierzu zählen beispielsweise der Anschluss an ein Wärmenetz, hybride Versorgungslösungen mit deutlich reduziertem fossilem Anteil.
- Ein nachvollziehbarer Zielpfad für den Zeitraum zwischen 2040 und 2045 fehlt im vorliegenden Entwurf vollständig. Zur Herstellung von Planungs- und Investitionssicherheit sollte die Regelung um einen klaren Entwicklungspfad bis zum Erreichen der Klimaneutralität ergänzt werden.
- Zudem bedarf es einer Klarstellung für Contracting-Modelle. In diesen Fällen muss eindeutig geregelt werden, dass die Erfüllungs- und Nachweispflichten den

jeweiligen Wärmelieferanten beziehungsweise Contractor treffen, soweit dieser die Brennstoffbeschaffung und Anlagensteuerung verantwortet.

- Der Entwurf sollte die Schwelle für eine fachkundige Nachweiserbringung im Mehrfamilienhausbestand sachgerecht anheben (Orientierung: bestehende Schwellenlogik im GEG, z.B. mindestens sechs Wohneinheiten) und zugleich klarstellen, dass die Nachweisführung in standardisierter, digitaler Form erfolgen kann. Hierzu sind bundesweit einheitliche Verfahren (z. B. witterungsbereinigte Betriebsdaten aus Anlagensteuerung/Monitoring) zuzulassen.

Kostenverteilung nach Art. 5 – CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (§§ 5a/5b CO₂KostAufG-E)

Einordnung:

- Der GdW erkennt an, dass die vorgesehenen Regelungen im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz dem Mieterschutz dienen sollen. Mieter sollen vor überhöhten Nebenkosten infolge unwirtschaftlicher Heizungsentscheidungen geschützt werden. Problematisch ist jedoch die pauschale Ausgestaltung. Der Entwurf sieht vor, dass Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2028 die Netzentgelte für Erdgas jeweils zur Hälfte tragen und die Kohlendioxidkosten des fossilen Brennstoffes abweichend von § 5 Abs. 2 CO₂KostAufG ebenfalls 50:50 aufgeteilt werden. Zudem sollen Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2029 die Kosten der Bio-Treppe je zur Hälfte tragen; diese Verteilung soll jedoch nur bis zu einem Anteil des biogenen Brennstoffs von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff greifen. Hier besteht erheblicher Klärungsbedarf.
- Die vorgesehene hälftige Teilung der Mehrkosten für verpflichtend beizumischende Brennstoffe belastet Vermieter mit 50 Prozent von Kosten, auf deren Höhe sie keinen Einfluss haben, die Beschaffungspreise für Biomethan, Bioöl oder Wasserstoff werden vom Markt bestimmt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter die Systementscheidung trifft: Wer sich bewusst für eine fossile Heizung mit Beimischpflicht entscheidet, obwohl erneuerbare Alternativen (Wärmepumpe, Wärmenetz) verfügbar wären, muss die Kostenfolgen dieser Entscheidung mittragen. Problematisch wird es, wenn Beimischbrennstoffe nicht zu kalkulierbaren Preisen verfügbar sind, dann wird aus einer bewussten Systementscheidung ein unkontrollierbares Kostenrisiko. Weder die bestehende CO₂-Kostenaufteilung noch die neue Beimischkosten-Verteilung berücksichtigen zudem das tatsächliche Heizverhalten der Mieter. Der Vermieter trägt Kostenanteile, die maßgeblich durch das Nutzerverhalten bestimmt werden – ohne darauf Einfluss nehmen zu können.

Risiken / kritische Bewertung:

- Der Gesetzestext spricht von Kosten beziehungsweise vom Preisbestandteil des verpflichtend zu nutzenden biogenen oder klimafreundlichen Brennstoffanteils. Die Begründung stellt dagegen auf die „Mehrkosten der Bio-Treppe“ ab. Dies ist nicht dasselbe. Es können aus Sicht der Wohnungswirtschaft nur echte Mehrkosten

Gegenstand einer besonderen Aufteilung sein. Mehrkosten ergeben sich aus der Differenz zwischen den Kosten eines herkömmlichen fossilen Brennstoffs und dem gesetzlich vorgeschriebenen biogenen oder klimafreundlichen Brennstoffanteil. Nicht sachgerecht wäre es, wenn Vermieter 50 Prozent des gesamten Bio-Preisbestandteils tragen müssten. Die Wohnungsunternehmen würden andernfalls für einen gesetzlich vorgeschriebenen Biotarif belastet, der zwar teurer sein kann, für dessen klimafreundlichen Brennstoffanteil aber gerade kein CO₂-Preis anfällt. Die Regelung muss deshalb vermeiden, dass Vermieter doppelt belastet werden: einerseits durch die Verpflichtung zur Nutzung teurerer Brennstoffanteile und andererseits durch eine Kostenaufteilung, die über tatsächliche Mehrkosten hinausgeht.

- Fraglich ist zudem, wie diese Mehrbelastung im Verhältnis zu anderen Versorgungslösungen zu bewerten ist. Bei einem Heizungstausch mittels Wärmepumpe können Investitionen unter den Voraussetzungen des Mietrechts grundsätzlich über eine Modernisierungsumlage berücksichtigt werden. Bei einem Anschluss an die Fernwärme können Arbeits- und Grundpreise bereits heute deutlich höher liegen als bei einer herkömmlichen Gasheizung. Es wäre daher nicht sachgerecht, eine zulässige gas-, öl- oder flüssiggasbasierte Instandsetzungslösung mit Bio-Treppe wirtschaftlich schlechter zustellen, wenn sie im konkreten Bestand die für Mieter kurzfristig bezahlbarere und für den Vermieter technisch realisierbare Lösung darstellt.
- Die Abrechnung muss praktisch handhabbar sein. Fossiler Anteil, Bioanteil, CO₂-Kosten, Netzentgelte und echte Bio-Mehrkosten müssen getrennt, nachvollziehbar und prüffähig ausgewiesen werden. Diese Informationen liegen nicht beim Vermieter, sondern beim Versorger. Deshalb müssen Lieferanten gesetzlich verpflichtet werden, die für die Betriebskostenabrechnung erforderlichen Daten vollständig, eindeutig und abrechnungsfähig bereitzustellen.
- Unklar bleibt außerdem, was oberhalb der 30-Prozent-Grenze gilt. § 43 GModG-E verlangt ab 2040 einen Anteil von 60 Prozent klimafreundlicher Brennstoffe. § 5a CO₂KostAufG verteilt die Mehrkosten aber nur bis zu einem Brennstoffanteil von maximal 30 Prozent hälftig. Es darf nicht dazu kommen, dass Mehrkosten oberhalb dieser Grenze automatisch vollständig beim Vermieter verbleiben. Wenn der Gesetzgeber den Einbau einer Heizöl-, Gas- oder Flüssiggasheizung weiterhin zulässt und zugleich ab 2040 einen Anteil von 60 Prozent klimafreundlicher Brennstoffe verlangt, darf der Vermieter mit diesen gesetzlich veranlassten Mehrkosten nicht allein belastet werden. Hierzu bitten wir um ausdrückliche Klarstellung.
- Wichtig wäre die Kohärenz der zwei Verteilungsmechanismen sicherzustellen bei standardisierten Abrechnungsformate. Die Evaluation ist nach Auffassung der Wohnungswirtschaft deutlich vorzuziehen und vor 2036 durchzuführen, wir schlagen das Jahr 2030 vor und damit spätestens parallel zur GModG-E-Evaluation.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Es braucht transparente Referenzpreisfade: Der Gesetzgeber sollte verbindliche Preisfade für Beimischbrennstoffe veröffentlichen, damit Vermieter bei der Systemscheidung eine belastbare Kostenkalkulation durchführen können.

- Zudem könnte eine Härtefallregelung vorgesehen werden: Wenn Beimischbrennstoffe nicht zu den prognostizierten Preisen verfügbar sind, darf die Kostenlast nicht unbegrenzt beim Vermieter verbleiben, d.h. dann greift eine Deckelung bei extremen Preisabweichungen vom Referenzpfad.
 - Gerechtfertigt wäre auch eine stärkere Berücksichtigung des Nutzerverhaltens: Die Kostenaufteilung sollte einen Korrekturfaktor für nachweislich überdurchschnittlichen Verbrauch enthalten, damit Vermieter nicht für verhaltensbedingte Mehrverbräuche haften. Die Anreizlogik sollte erhalten bleiben, d.h. wer eine erneuerbare Lösung wählt, vermeidet die Beimischkosten vollständig, diesen Vorteil muss das Gesetz transparent kommunizieren.
-

Art. 6 – BGB (§ 559f BGB-E, Modernisierungsumlage)

Einordnung:

- Die vorgesehene Verknüpfung der Modernisierungsumlage mit Effizienzkriterien von Wärmepumpen, insbesondere über die Jahresarbeitszahl (JAZ), ist im Ansatz geeignet und sachgerecht, die Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung sowie den Schutz der Mieter vor dauerhaft erhöhten Betriebskosten zu stärken. Die vorgesehene Mindest-JAZ von 2,5 erscheint dabei grundsätzlich nachvollziehbar.
- Die in § 559e BGB vorgesehene Pauschalierung des Instandhaltungsabzugs auf 15 Prozent führt zu einer wirtschaftlichen Privilegierung des Einbaus von Wärmepumpen gegenüber dem Austausch fossiler Heizungsanlagen. Während bei konventionellen Heizungsersatzmaßnahmen nach geltender mietrechtlicher Systematik regelmäßig deutlich höhere fiktive Erhaltungsaufwendungen in Abzug zu bringen sind, wird dieser Abzug bei Wärmepumpen erheblich pauschaliert. Dadurch reduziert sich ein bislang bestehender wirtschaftlicher Nachteil emissionsärmerer Heizsysteme, was der GdW ausdrücklich begrüßt.
- Sachgerecht erscheint hingegen, dass der pauschale Instandhaltungsabzug bei Heizungsanlagen nach § 43 GModG-E nicht greift. Die dort vorgesehene Beimischpflicht für klimaneutrale Brennstoffe stellt für sich genommen keine energetische Modernisierung des Gebäudes dar.

Risiken / kritische Bewertung:

- Kritisch zu bewerten ist die vorgesehene starre Kürzung der umlagefähigen Modernisierungskosten um 50 Prozent bei Unterschreitung der vorgesehenen Effizienzanforderungen. Die Regelung differenziert nicht hinreichend nach den tatsächlichen Ursachen einer geringeren JAZ. Diese können insbesondere gebäude-, nutzungs- oder standortbedingt sein und liegen nicht ausschließlich im Einflussbereich des Vermieters oder der Wohnungsunternehmen. Die vorgesehene pauschale Rechtsfolge birgt daher erhebliche Investitions- und Rechtsunsicherheiten.

- Die Regelung des § 559f BGB erscheint zudem in Teilen systematisch nicht hinreichend nachvollziehbar. Insbesondere der Bezug auf den Errichtungszeitraum des Gebäudes als Differenzierungskriterium überzeugt fachlich nicht. Für die Effizienz und Wirtschaftlichkeit einer Wärmepumpe sind die konkrete Anlagenauslegung, die Systemtemperaturen, der energetische Zustand des Gebäudes sowie die hydraulische und regelungstechnische Einbindung relevante Eckdaten. Eine typisierende Anknüpfung allein an das Baujahr des Gebäudes erscheint daher weder technisch noch rechtssystematisch ausreichend belastbar.
- Zur Vermeidung zusätzlicher Bürokratie sowie zur Gewährleistung einer konsistenten Rechtsanwendung ist zudem eine stärkere Harmonisierung der Regelungssysteme zur JAZ-Nachweisführung, zur CO₂-Kostenaufteilung sowie zur Modernisierungsumlage erforderlich.
- Auch übersieht der Vorschlag, dass Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen Kunde der Wärmepumpenhersteller sind. Entsprechende Vorgaben sollten sich an diese richten und nicht im Fall der Wohnungswirtschaft an die Vermieter.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte daher geprüft werden, anstelle einer starren Kürzungsregelung ein gleitendes, verhältnismäßiges Skalierungsmodell vorzusehen. Darüber hinaus sollte eine optionale Nachweisführung anhand realer Betriebsdaten ermöglicht werden. Ein solcher Nachweis könnte auf Grundlage witterungsbereinigter Verbrauchs- und Betriebsdaten innerhalb eines gesetzlich definierten Referenzzeitraums erfolgen.

§ 22 Fernwärme

Einordnung:

- Der GdW begrüßt im ersten Schritt die angepasste Berechnungsmethodik für KWK-Fernwärme, diese ändert sich von DIN V 18599-1 Anhang A.4 zu DIN EN 15316-4-5 Abschnitt 6.2.2.1.6.3, dadurch wird die bisher gültige finnische Methode abgelöst durch die Carnot-Methode (exergiebasierte Brennstoffallokation und damit nicht den Wärmeanteil überbetonend wie die finnische Methode). In der Folge wird der Primärenergiefaktor der Fernwärme dadurch deutlich sinken. Unterm Strich wird Fernwärme bilanziell erheblich attraktiver und kann künftig auch bei moderat effizienten Gebäuden die GModG-E-Anforderungen leichter erfüllen. Quartierslösungen und Neubauprojekte mit Fernwärmeanschluss können davon profitieren. Dies birgt für die Praxis einige Herausforderungen, da im CO₂KostAufG die finnische Methode Gültigkeit behält und somit vorerst parallel zwei Berechnungsmethoden für die Fernwärme-KWK nebeneinander gelten werden.
- Fernwärme ist dort eine realistische Option, wo ein Wärmenetz vorhanden ist oder absehbar wirtschaftlich errichtet werden kann. In vielen ländlichen Räumen

Deutschlands ist dies nicht der Fall. Fernwärme ist im GModG-E ausdrücklich als Erfüllungsoption vorgesehen. § 42 Abs. 2 Nr. 8 nennt die Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz. In der Praxis hilft diese Option aber nur dann, wenn Fernwärme technisch verfügbar und mietrechtlich umsetzbar ist.

- Der GdW hält die Dekarbonisierung über Wärmenetze und Wärmeliefermodelle grundsätzlich für einen wichtigen Transformationspfad im Mietwohnungsbestand, um sonst auftretende Liquiditätsengpässe/Eigenkapitalnotwendigkeiten bei Wohnungsunternehmen zu überwinden.
- Die Wohnungswirtschaft setzt stark auf die Dekarbonisierung der Gebäude über den CO₂-Praxispfad und wo wirtschaftlich tragfähig und verfügbar auf die Nutzung von Fernwärme. Wärmepumpen sind im Bestand allerdings nicht in jedem Fall ohne Weiteres einsetzbar. In der Praxis können fehlende Freigaben oder Netzanschlusskapazitäten der Netzbetreiber, notwendige Eingriffe in die Gebäudehülle, größere Umbauten an Wärmeverteilung und Heizflächen sowie hohe Investitionskosten einer Verwendung entgegenstehen.
- Vor diesem Hintergrund darf eine gasbasierte Ersatzlösung in bestimmten Beständen nicht pauschal als vermeidbare oder klimapolitisch nachteilige Entscheidung bewertet werden. Maßgeblich muss sein, ob im konkreten Gebäude und am konkreten Standort tatsächlich eine technisch umsetzbare, netzseitig realisierbare, wirtschaftlich tragfähige und für Mieter bezahlbare Alternative zur Verfügung steht.

Risiken / kritische Bewertung:

- Dies birgt für die Praxis einige Herausforderungen, da im CO₂KostAufG die finnische Methode Gültigkeit behält und somit vorerst parallel zwei Berechnungsmethoden für die Fernwärme-KWK nebeneinander gelten werden.
- Insbesondere muss das Mietrecht mitziehen. Unter den heutigen Regelungen des § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung ist ein Neuanschluss an Fernwärme im vermieteten Bestand häufig nicht kostenneutral darstellbar. Damit bleibt eine politisch gewünschte Umstellung auf Fernwärme in vielen Fällen praktisch blockiert.
- Eine tragfähige Anpassung von § 556c BGB, Wärmelieferverordnung und AVBFernwärmeV ist zwingend erforderlich. Der Referentenentwurf enthält hierzu keine ausreichende Lösung. Zudem begeben sich Wohnungsunternehmen und Mieter bei Fernwärme regelmäßig in die Abhängigkeit eines örtlichen Wärmenetzbetreibers. Anders als bei Strom oder Gas besteht keine freie Anbieterwahl, dadurch haben Wohnungsunternehmen nur begrenzten Einfluss auf Erzeugung, Brennstoffmix, Dekarbonisierungspfad der Versorger und Preisbildung der Fernwärme.
- Der Entwurf privilegiert diese Option jedoch, ohne die entscheidenden miet- und wärmelieferrechtlichen Vollzugshürden hinreichend zu lösen. Unter den heutigen Regelungen des § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung ist eine Umstellung im vermieteten Bestand häufig nicht kostenneutral darstellbar und damit praktisch blockiert.

- Der Anschluss an Wärmenetze ist nur dann ein tragfähiger Transformationspfad, wenn Preisbildung und Dekarbonisierungspfad der Versorger transparent, überprüfbar und wirksam kontrollierbar sind. Aufgrund der strukturellen Abhängigkeit von lokal tendenziell monopolistisch organisierten Wärmenetzen benötigen Wohnungsunternehmen und Mietende einen verlässlichen Schutzrahmen.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

Erforderlich ist daher ein klarer, rechtssicherer Rahmen für Contracting- und Wärmelieferlösungen, der drei Mindestkriterien erfüllt:

- a. Umstellungen dürfen Mietende nicht dauerhaft unangemessen belasten; zugleich muss der Vermieter Transformationsentscheidungen rechtssicher treffen können. Der Gesetzgeber sollte eine klare, überprüfbare, zukunftsorientierte (steigende Preise bei fossiler Versorgung, CO₂-Kosten) Kostenvergleichs- und Transparenzlogik vorgeben, die eine Umstellung ermöglicht, wenn sie sachlich begründet und im Ergebnis wirtschaftlich vertretbar ist.
- b. Die für Betriebskostenabrechnungen und Nachweise erforderlichen Informationen (Preisbestandteile, Grund-/Arbeitspreisannteile, CO₂ Komponenten, Beimischanteile, Netzentgelte, Emissionsfaktoren) liegen regelmäßig beim Wärmelieferanten/Versorger. Diese müssen gesetzlich verpflichtet werden, die Daten vollständig, eindeutig und in standardisierten, digitalisierten Formaten bereitzustellen.
- c. Soweit der Wärmelieferant/Contractor Brennstoffbeschaffung und Anlagensteuerung verantwortet, müssen Erfüllungs- und Nachweispflichten eindeutig bei diesem liegen. Der Vermieter darf nicht das Risiko fehlender Marktverfügbarkeit, unvollständiger Lieferantennachweise oder intransparenter Preisbildung tragen.

Ohne diese Flankierung droht, dass politisch gewünschte Transformationspfade (Fernwärme/Wärmelieferung) im Mietwohnungsbestand nicht skaliert werden können, trotz ordnungsrechtlicher Privilegierung.

Der GdW regt an, im Gesetz (bzw. flankierend im Wärmelieferrecht/AVBFernwärmeV) folgende Mindeststandards zu verankern:

- a. Transparente Preisbestandteile: verpflichtende, nachvollziehbare Aufschlüsselung von Grundpreis, Arbeitspreis, Netzkosten-/Investitionsanteilen, Brennstoffkosten, CO₂ Komponenten sowie sonstigen Umlagen.
- b. Standardisierte Preisänderungsklauseln: Indexierung und Anpassungslogik müssen prüfbar und missbrauchsresistent ausgestaltet sein.
- c. Wärmenetzbetreiber müssen eine klare, nachvollziehbare Dekarbonisierungsstrategie vorlegen, die mit kommunaler Wärmeplanung und nationalen Klimazielen konsistent ist.
- d. Wirksame Missbrauchsaufsicht und Schlichtung: Stärkung von Kontroll- und Durchsetzungsinstrumenten, damit Preis- und Leistungsänderungen nicht einseitig zu Lasten von Mietenden und Bestandhaltern wirken.

Ohne diese Leitplanken besteht die Gefahr, dass Fernwärme zwar bilanziell attraktiver wird, in der Praxis aber zu nicht kalkulierbaren Mehrkosten und Lock in Effekten führt.

§ 9a Evaluation und Stromdirektheizungen

Einordnung:

- Der GdW erkennt an, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung Fehlanreize zugunsten ineffizienter Heizsysteme vermeiden und gleichzeitig die Stromnetze sowie die Nebenkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter im Blick behalten möchte.
- Moderne Stromdirektheizungen können, insbesondere in sehr gut gedämmten Gebäuden (EH 55) mit geringem Wärmebedarf, unter bestimmten Voraussetzungen eine wirtschaftlich und technisch sinnvolle Ergänzung darstellen.

Risiken / kritische Bewertung:

- Die im Referentenentwurf vorgesehene 45-Prozent-Unterschreitung beim baulichen Wärmeschutz im Neubau (§ 10 Abs. 4) und 30 Prozent im Bestand (§ 46) sind für viele Gebäude faktisch nicht erreichbar und blockieren sinnvolle dezentrale Lösungen. Der GdW erkennt an, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung Fehlanreize zugunsten ineffizienter Heizsysteme vermeiden und gleichzeitig die Stromnetze sowie die Nebenkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter im Blick behalten möchte. Insbesondere im Geschosswohnungsbau bestehen jedoch erhebliche Zweifel an der Praxistauglichkeit der vorgesehenen Anforderung.
- Die pauschale Vorgabe einer Unterschreitung des baulichen Wärmeschutzes um 45 Prozent geht deutlich über die geltenden energetischen Mindeststandards hinaus und dürfte in vielen Fällen nur mit erheblichem baulichem und wirtschaftlichem Mehraufwand erreichbar sein. Die Regelung berücksichtigt bislang nicht hinreichend die zunehmende Bedeutung erneuerbarer Stromerzeugung, intelligenter Steuerungssysteme, Speicherlösungen sowie netzdienlicher Betriebsweisen. Moderne Stromdirektheizungen können, insbesondere in sehr gut gedämmten Gebäuden (EH 55) mit geringem Wärmebedarf, unter bestimmten Voraussetzungen eine wirtschaftlich und technisch sinnvolle Ergänzung darstellen.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Der GdW regt daher an, die Anforderungen differenzierter auszugestalten und stärker an den tatsächlichen Primärenergie- und Emissionswirkungen auszurichten.

Hilfsweise sollte die vorgesehene Anforderung von 45 Prozent auf 30 Prozent wie im Bestand vorgesehen auch beim Neubau auf dieses Niveau abgesenkt werden, um eine wirtschaftlich vertretbare Umsetzung insbesondere im Mehrgeschosswohnungsbau zu ermöglichen und Ausnahmen für Baudenkmäler (analog § 105) vorzusehen.

Kostenoptimales Energie-Effizienz-Niveau für das Niedrigstenergiegebäude (EH 55 – 10 Prozent EPBD)

Einordnung:

- Die Neuberechnung der kostenoptimalen Niveaus gemäß der europäischen Gebäude-richtlinie EPBD 2024/1275/EU ist bislang nicht erfolgt. Die Herleitung der kostenoptimalen Mindestanforderungen stellt einen zentralen regulatorischen Maßstab für die Festlegung energetischer Anforderungen an Gebäude dar und ist nach Artikel 5 und 6 EPBD regelmäßig fortzuschreiben. Die EPBD verfolgt ausdrücklich nicht allein den Ansatz „Efficiency First“, sondern verlangt die Festlegung von Mindestanforderungen auf Grundlage kostenoptimaler Niveaus unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte.
- Nach Artikel 6 EPBD sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die Berechnung der kostenoptimalen Niveaus mindestens alle fünf Jahre zu aktualisieren und der Europäischen Kommission zu berichten. Die letzte umfassende Berechnung in Deutschland stammt aus dem Jahr 2012. Seitdem haben sich die maßgeblichen wirtschaftlichen und energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert:
 - Baukostenindex: von 78,3 auf 137 (2015-2026) entspricht 174 Prozent Erhöhung.
 - Zinsniveau: Anstieg von historischen Tiefstständen auf deutlich höhere Kapitalkosten - > + 300 Prozent (von 0,8 auf 4 Prozent p.a.).
 - Primärenergiefaktor Strom: Absenkung von 1,8 auf geplant 1,5.
- Die kostenoptimale Methodik nach DIN EN 15459 basiert auf einer Gesamtkostenbetrachtung über 30 Jahre (Wohngebäude), bei dieser Methodik werden Investitionskosten gegen Energiekosteneinsparungen abgewogen werden. Massive Baukostensteigerungen bei gleichzeitiger Verbesserung des Primärenergiefaktors durch Systemdekarbonisierung verschieben das rechnerische Kostenoptimum deutlich. Das EH 55 wäre daraus folgerichtig resultierend wirtschaftlich nicht zu halten und eine zu hohe Norm.

Risiken / kritische Bewertung:

- Insbesondere die erheblichen Bau- und Sanierungskostensteigerungen, das deutlich veränderte Zinsniveau sowie die Entwicklung der Primärenergiefaktoren führen zu einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Bewertung energetischer Standards. Gleichzeitig basiert die kostenoptimale Methodik nach DIN EN 15459 auf einer langfristigen Gesamtkostenbetrachtung, bei der Investitionskosten und Energiekosteneinsparungen über den Lebenszyklus gegeneinander abgewogen werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht belastbar nachvollziehbar, ob die derzeit vorgesehenen energetischen Anforderungen weiterhin dem kostenoptimalen Niveau entsprechen.

- Der vorliegende Referentenentwurf enthält keine aktualisierte methodische Herleitung der kostenoptimalen Niveaus. Die vorgesehene Weiterentwicklung der Anforderungen für Neubauten und Nullemissionsgebäude wird im Wesentlichen mit Veränderungen der Primärenergiefaktoren begründet, ohne dass eine nachvollziehbare gesamtwirtschaftliche Bewertung der Investitions- und Lebenszykluskosten erkennbar wird. Rechtliche Konsequenz: Bei Abweichungen von mehr als 15 Prozent zwischen den Mindestanforderungen und dem kostenoptimalen Niveau müssen die Mitgliedstaaten ihre Anforderungen innerhalb von 24 Monaten anpassen. Ohne aktuelle Berechnung ist nicht nachvollziehbar, ob die im vorliegenden GModG-E vorgesehenen Standards dieser Anforderung entsprechen.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist eine aktualisierte Berechnung der kostenoptimalen Niveaus dringend erforderlich. Diese muss insbesondere:
 - a. Die aktuellen Bau- und Sanierungskosten berücksichtigen.
 - b. Die veränderten Energiepreise und Primärenergiefaktoren einbeziehen.
 - c. Das aktuelle Zinsniveau sachgerecht abbilden sowie als
 - d. belastbare Grundlage für die Festlegung künftiger energetischer Anforderungen dienen.
- Ohne eine solche Aktualisierung besteht das Risiko, dass energetische Standards festgelegt werden, die die Anforderungen der EPBD an Wirtschaftlichkeit und Kostenoptimalität nicht mehr erfüllen. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen, Baukosten, Modernisierungskosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens.
- Ergänzend sollte geprüft werden, ob Wirtschaftlichkeitslücken bei ambitionierten energetischen Standards über eine geeignete Förderkulisse bzw. Finanzierungsmodelle adressiert werden können. Insbesondere zinsverbilligte Finanzierungsmodelle können unter Umständen wirtschaftlich effizienter wirken als zusätzliche investive Zuschüsse.
- Darüber hinaus bedarf es einer Überprüfung der bestehenden mietrechtlichen Refinanzierungsregelungen, damit sich notwendige Investitionen in den Gebäudebestand langfristig amortisieren und tragen.

Energieausweise (EPBD-Umsetzung, §§ 79 ff. GModG-E)

Einordnung:

- Der GdW unterstützt die ordnungsgemäße Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 (EPBD). Zugleich sollte die nationale Umsetzung konsequent an den in der EPBD selbst angelegten Leitprinzipien ausgerichtet werden: Wirtschaftlichkeit/Kostenoptimalität, technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit sowie nationale bzw. regionale Differenzierungsmöglichkeiten. Die EPBD sieht ausdrücklich vor, dass Mitgliedstaaten Sanierungsfortschritte im Wohngebäudebestand über Bestandsziele

nachweisen, nicht über individuelle Sanierungspflichten für jedes einzelne Wohngebäude.

➤ **Für Deutschland folgt daraus:**

- a. Energieausweise müssen ein standardisiertes, kosteneffizientes Informationsinstrument bleiben (Gold-Plating vermeiden). Zusätzliche Vor-Ort-Pflichten, Haftungsausweitungen und qualitative Zusatzbewertungen sind auf das zwingend europarechtlich Erforderliche zu begrenzen.
 - b. Die nationale Umsetzung sollte Emissionsminderung stärker als Ergebnisgröße abbilden. Die EPBD ermöglicht nationale und regionale Differenzierungen der Berechnungsmethodik und fordert zugleich Kostenoptimalität. Deutschland sollte diese Spielräume nutzen, um CO₂ basierte Nachweise (z.B. witterungsbereinigter Verbrauch und Emissionsfaktoren) als praxistaugliche Alternative zu kleinteiligen Einzelanforderungen zu verankern.
 - c. Die EPBD verfolgt die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Einbindung in Infrastruktur. Deutschland sollte in der nationalen Umsetzung ausdrücklich ermöglichen, dass CO₂ Minderungen auch quartiersbezogen oder über Bestände (Flotten) nachgewiesen werden können, wenn dadurch schneller, kosteneffizienter und sozialverträglicher Emissionsminderungen erreicht werden.
 - d. Die EPBD verpflichtet zur regelmäßigen Fortschreibung der kostenoptimalen Niveaus und zum Vergleich mit nationalen Mindestanforderungen. Eine Umsetzung, die ohne aktuelle kostenoptimale Herleitung zusätzliche Pflichten und Bürokratie ausweitet, ist weder europarechtlich geboten noch wirtschaftlich vertretbar.
- Der GdW bewertet positiv, dass der Verbrauchsausweis für Wohngebäude im Referentenentwurf grundsätzlich erhalten bleibt. Die neue Systematik sieht Energieausweise auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs vor. § 82 GModG-E regelt den Energieausweis auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Dies ist für die Wohnungswirtschaft von erheblicher Bedeutung. Der Verbrauchsausweis ist für große Wohnungsbestände praxistauglich, kosteneffizient und administrativ handhabbar. Zudem bildet er im Mehrfamilienhausbestand häufig den tatsächlichen Energieverbrauch realistischer ab als ein rein rechnerischer Bedarfsausweis.
- Für die Wohnungswirtschaft ist daher entscheidend, dass der Verbrauchsausweis für Wohngebäude dauerhaft erhalten bleibt. Bestehende gültige Verbrauchsausweise dürfen nicht vorzeitig entwertet werden und müssen für reine Wohngebäude im Bestand weiterhin unkompliziert nutzbar bleiben.

Risiken / kritische Bewertung:

- Die geplanten Änderungen bei den Energieausweisen gehen deutlich über die bisherigen Anforderungen des GEG hinaus und führen zu erheblichen Mehrkosten sowie zusätzlicher Bürokratie für die Wohnungswirtschaft.

- Während der Energieausweis bislang vor allem ein standardisiertes Informationsinstrument zur energetischen Qualität eines Gebäudes war, soll er künftig zusätzliche technische Bewertungen, Prognosen und Nachweise enthalten. Diese Ausweitung verursacht erheblichen Aufwand, ohne dass ein entsprechender Mehrwert für Eigentümer, Mieter oder den Klimaschutz erkennbar ist.
- Im Vergleich zum bisherigen GEG ergeben sich insbesondere folgende zusätzliche Anforderungen: Bislang waren denkmalgeschützte Gebäude vielfach von der Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises ausgenommen beziehungsweise praktisch nur eingeschränkt betroffen. Künftig sollen auch für diese Gebäude verpflichtend Energieausweise ausgestellt werden. Dadurch steigt die Anzahl der benötigten Energieausweise erheblich.
 - Bislang konnte die Datenerhebung häufig auf Grundlage vorhandener Unterlagen, Baupläne oder Fotodokumentationen erfolgen. Künftig soll der Energieausweissteller das Gebäude verpflichtend vor Ort begehen. Dies erhöht Zeitaufwand, Terminierungsaufwand und Kosten erheblich.
 - Bislang beschränkten sich Modernisierungsempfehlungen im Wesentlichen auf energetische Verbesserungen. Künftig sollen zusätzlich Maßnahmen zur Verbesserung der Raumklimaqualität vorgeschlagen werden. Damit wird der Energieausweis um qualitative Bewertungen erweitert, die über seine bisherige Funktion hinausgehen.
 - Bislang mussten keine gesonderten Schätzungen zur Verringerung von Treibhausgasemissionen angegeben werden. Künftig sollen neben Energieeinsparungen auch THG-Minderungen ausgewiesen werden. Dies führt zu zusätzlichem Berechnungsaufwand, obwohl die Wohnungswirtschaft Treibhausgase nicht nach den Maßstäben des GEG beziehungsweise GModG-E bilanziert.
 - Bislang enthielt der Energieausweis keine Bewertung zur verbleibenden Lebensdauer der Gebäudetechnik oder zum energieeffizienten Betrieb technischer Anlagen. Künftig sollen Aussteller hierzu Einschätzungen abgeben. Dies erweitert den Prüf- und Haftungsumfang erheblich und setzt haustechnische Fachkenntnisse voraus.
 - Bislang bestanden keine entsprechenden Nachweispflichten zur sogenannten „Bio-Treppe“. Künftig sollen zusätzliche Nachweise geführt werden, obwohl vielfach unklar ist, wie diese praktisch umgesetzt werden sollen, insbesondere dann, wenn Mieter Energieträger selbst beschaffen oder nur einzelne Anlagen betroffen sind.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Nach § 82 im vorliegenden Entwurf ist der Endenergieverbrauch nach Energieträgern differenziert mindestens monatlich über 24 aufeinander folgende Monate zu erfassen. Dies steht einer praxisnahen Nutzung des bisherigen

Verbrauchsausweises entgegen. Der GdW bittet das Ministerium, dass die Mittelung von drei Jahren, die eine gleichwertige Genauigkeit gibt, zulässig bleibt.

- Die EPBD-Umsetzung sollte ausdrücklich an "Praxisfähigkeit, Kostenoptimalität und CO₂ Wirksamkeit" ausgerichtet werden und nationale Spielräume zugunsten von Quartierslösungen, Flottenstrategien und einem CO₂ Praxispfad nutzen.

Art. 7 – Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) (Ladeinfrastruktur)

Einordnung:

- Die Zielsetzung eines beschleunigten Ausbaus der Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich wird von der Wohnungswirtschaft ausdrücklich unterstützt, da dieser eine zentrale Bedeutung für das Gelingen der Mobilitätswende zukommt.

Risiken / kritische Bewertung:

- Die verschärften Anforderungen (50 Prozent Vorverkabelung, Ladepunkte) erhöhen die Investitionskosten bei Neubau und größerer Renovierung erheblich. Dies betrifft nicht allein die Ladepunkte selbst, gerade die Netzanschlusskapazitäten sind in vielen Quartieren bereits ausgelastet, da der erforderliche Netzausbau vielfach nicht im Gleichlauf mit den vorgesehenen ordnungsrechtlichen Verpflichtungen geschieht. Die Umsetzbarkeit der Anforderungen hängt daher wesentlich von den tatsächlichen technischen Rahmenbedingungen vor Ort ab. Vor diesem Hintergrund sind realistische Übergangsfristen erforderlich, die den Fortschritt des Netzausbaus sowie die Verfügbarkeit entsprechender Anschlusskapazitäten angemessen berücksichtigen. Die Wohnungswirtschaft appelliert schon lange für eine Langfristperspektive und ausreichend Planungszeit, insbesondere im Mietwohnungsbestand stehen hohen infrastrukturellen Vorhaltekosten häufig noch unsichere Nutzungs- und Refinanzierungsperspektiven gegenüber.
- Kritisch zu bewerten ist darüber hinaus die vorgesehene Dimensionierungssystematik in § 4 GEIG-E, soweit diese faktisch eine maximale Gleichzeitigkeit der Ladeleistung unterstellt. Eine solche Annahme entspricht nicht den tatsächlichen Nutzungsbedingungen in Wohngebäuden und kann zu erheblichen Überdimensionierungen der elektrischen Infrastruktur führen.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Sachgerecht wäre es, die Dimensionierungsanforderungen ausdrücklich an den Einsatz intelligenter Lastmanagementsysteme zu koppeln. Dynamische Steuerungs- und Lastmanagementlösungen ermöglichen eine netz- und systemdienliche Nutzung vorhandener Anschlusskapazitäten und entsprechen bereits heute dem Stand moderner Ladeinfrastrukturkonzepte. Auf diese Weise lassen sich Investitionskosten reduzieren und gleichzeitig die Integration der Elektromobilität im Gebäudebereich effizient unterstützen.

§ 71a GModG-E – Gebäudeautomation

Einordnung:

- Die Beibehaltung des § 71a GModG-E-E bei gleichzeitiger Streichung der bisherigen technologischen Detailregelungen (§§ 71b bis 72 GModG-E-E) führt zu einer erheblichen Bedeutungszunahme der Gebäudeautomation im Gebäudebetrieb. Digitale Steuerungs- und Optimierungssysteme werden künftig maßgeblich für die Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Netzintegration moderner Wärmeversorgungssysteme sein.
- Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies einerseits das zusätzliche Effizienzpotenziale gehoben werden können, andererseits führt es zwangsläufig auch zu steigenden Investitionen und einer erhöhten Anforderung an technische Betriebsführung wie auch an deren Systemintegration.

Risiken / kritische Bewertung:

- Ohne verbindliche Vorgaben zu offenen und interoperablen Schnittstellen besteht die Gefahr langfristiger Herstellerabhängigkeiten sowie dauerhaft steigender Betriebs- und Wartungskosten.
- Der Entwurf berücksichtigt nicht die unterschiedlichen technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschiedener Gebäudetypen und Bestandsstrukturen.

Lösungsvorschläge / Änderungsbedarf:

- Der GdW regt an, die Anforderungen an Gebäudeautomation technologieoffen und differenziert nach Gebäudetypen sowie wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit auszugestalten.
- Verbindliche Mindestanforderungen an offene und interoperable Schnittstellen sollten ausdrücklich gesetzlich oder untergesetzlich verankert werden. Gebäudeautomationssysteme müssen so ausgestaltet sein, dass:
 - a. Komponenten verschiedener Hersteller kombinierbar bleiben.
 - b. Ein Anbieterwechsel ohne vollständigen Systemaustausch möglich ist.
 - c. Datenzugriff und Systemsteuerung diskriminierungsfrei erfolgen können.
- Zur Vermeidung langfristiger Lock-in-Effekte sollten Insellösungen vermieden werden. Der GdW spricht sich dafür aus, die Anforderungen stärker nach Gebäudetypen, Größe, technischer Komplexität und wirtschaftlicher Zumutbarkeit differenziert werden. Insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen sowie Bestandsgebäude mit begrenzten technischen Anpassungsmöglichkeiten sollten bei der Ausgestaltung der Anforderungen nicht überfordert werden.

- Für Bestandsgebäude sollten abgestufte Übergangs- und Nachrüstregelungen vorgesehen werden. Nicht jede Bestandsanlage kann kurzfristig auf hochkomplexe digitale Steuerungssysteme umgestellt werden.
- Zudem sollte klargestellt werden, dass die Anforderungen an Gebäudeautomation mit den tatsächlichen Möglichkeiten der Energie- und Wärmenetze kompatibel sein müssen. Digitale Steuerung ist nur dann sinnvoll nutzbar, wenn Netzbetreiber, Messstellenbetreiber und Wärmelieferanten entsprechende Daten- und Steuerungsschnittstellen bereitstellen.
- Es sollte geprüft werden, ob die Einführung neuer Anforderungen an Gebäudeautomation durch eine geeignete Förderkulisse flankiert werden kann. Insbesondere im Mietwohnungsbestand entstehen erhebliche Investitions- und Folgekosten, ohne dass diese kurzfristig vollständig refinanzierbar sind.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus