



Stellungnahme

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

Berlin, Mai 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

I. Zusammenfassung

Haus & Grund Deutschland begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung mit dem vorliegenden Referentenentwurf das sogenannte Heizungsgesetz abschaffen und das Gebäudeenergiegesetz durch ein technologieoffeneres Gebäudemodernisierungsgesetz ersetzen will. Die Streichung der §§ 71, 71b bis 71psowie des § 72 GEG, der Wegfall der pauschalen 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien und die Wiederherstellung größerer Entscheidungsfreiheit beim Heizungstausch sind richtige und notwendige Schritte. Der Entwurf erkennt damit an, dass die bisherige Regulierung zu komplex, in vielen Fällen unpraktikabel und investitionshemmend war.

Aus Sicht der privaten Eigentümer bleibt der Entwurf jedoch an zentralen Stellen hinter diesem Anspruch zurück. Er schafft zwar den starren Heizungszwang ab, führt aber über die sogenannte Bio-Treppe, neue Nachweis- und Aufbewahrungspflichten, mietrechtliche Sonderregelungen sowie die Ausweitung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes neue Belastungen und erhebliche Rechtsunsicherheiten ein. Besonders kritisch ist die geplante pauschale hälftige Aufteilung von CO₂-Kosten, Gasnetzentgelten und Mehrkosten biogener Brennstoffe zwischen Mieter und Vermieter. Diese Regelung verlagert verbrauchsabhängige Kosten auf Vermieter, obwohl diese auf den tatsächlichen Energieverbrauch der Mieter nur begrenzten Einfluss haben.

Die Wärmewende im Gebäudebestand wird nur gelingen, wenn private Eigentümer nicht als Vollzugsadressaten einer immer kleinteiligeren Ordnungspolitik behandelt werden, sondern als zentrale Investoren. Über 93 Prozent der Wohngebäude und fast zwei Drittel des Mietwohnungsbestandes gehören Privatpersonen. Ohne deren Mitwirkung wird eine nennenswerte Emissionsminderung im Gebäudebestand nicht erreichbar sein.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, den Entwurf insbesondere an folgenden Punkten nachzubessern:

1. Die Technologieoffenheit muss tatsächlich durchgehalten werden.
2. Die Bio-Treppe darf nicht zu einer neuen Kosten- und Haftungsfalle für Eigentümer werden.
3. Die pauschale 50/50-Aufteilung von CO₂-Kosten, Gasnetzentgelten und Mehrkosten biogener Brennstoffe ist zu streichen.



4. Die mietrechtlichen Modernisierungsregelungen müssen Investitionen ermöglichen, nicht verhindern.
5. Die Länderöffnungsklausel, der Anschluss- und Benutzungszwang sowie verbleibende überflüssige Prüfpflichten müssen gestrichen werden.
6. Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie muss 1:1, pragmatisch und ohne zusätzliche nationale Verschärfungen erfolgen.
7. Energieversorger, Netzbetreiber und öffentliche Infrastrukturplanung müssen stärker in die Verantwortung genommen werden.
8. Förderbedingungen müssen langfristig, verlässlich und haushaltsfest ausgestaltet werden.

II. Allgemeine Bewertung des Referentenentwurfs

Der Referentenentwurf setzt an der richtigen Stelle an: Die bisherige 65-Prozent-Regel hat bei vielen Eigentümern nicht zu Investitionssicherheit, sondern zu Verunsicherung geführt. Die vorgesehene Streichung der kleinteiligen Heizungsregelungen des bisherigen GEG ist deshalb zu begrüßen. Beim Austausch einer Heizungsanlage soll die Entscheidung über die künftige Heizungsart wieder beim Eigentümer liegen. Zulässig bleiben nach dem Entwurf unter anderem Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse, Hybridheizungen, Biomasseheizungen sowie weiterhin Gas- und Ölheizungen.

Dieser Paradigmenwechsel ist richtig. Private Eigentümer kennen den Zustand ihrer Gebäude, ihre finanziellen Möglichkeiten, die örtliche Infrastruktur und die technischen Grenzen ihrer Immobilien besser als eine abstrakte gesetzliche Vorgabe. Gerade im Gebäudebestand gibt es nicht die eine richtige Lösung. Ein unsaniertes Mehrfamilienhaus, ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein ländliches Einfamilienhaus, ein Gebäude in einem Fernwärmegebiet oder ein Gebäude mit eigener Photovoltaik-Anlage benötigen unterschiedliche Pfade zur Emissionsminderung.

Der Entwurf bleibt jedoch widersprüchlich. Einerseits soll die Entscheidung über die Heizungsart wieder beim Eigentümer liegen. Andererseits werden Eigentümer, die sich aus technischen, finanziellen oder infrastrukturellen Gründen für eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung entscheiden, über § 43 GModG-E verpflichtet, ab 2029 steigende Anteile klimaneutraler oder biogener Brennstoffe einzusetzen. Die Stufen betragen nach dem Entwurf 10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040. Unklar bleibt, ob auch nach 2040 der Betrieb solcher Heizungen möglich ist und damit bis zu 40 Prozent fossiler Energie weiterhin erlaubt sind.

Damit wird die frühere 65-Prozent-Vorgabe zwar abgeschafft, aber teilweise durch eine neue Pflichtenlogik ersetzt. Entscheidend ist daher, dass diese Vorgaben nicht beim einzelnen Eigentümer zu einer faktischen Beschaffungspflicht für Brennstoffe werden, deren Verfügbarkeit, Preisentwicklung und Netzinfrastruktur er nicht steuern kann.

Die gestufte Beschaffung von biogenen Bestandteilen ab 2029 (Bio-Treppe) benachteiligt zudem einseitig Gas und Öl gegenüber anderen Technologien. Für den Betrieb einer Wärmepumpe oder Fernwärme muss kein anteiliger Öko-Tarif abgeschlossen werden. Die Verantwortung wird bei Strom und Fernwärme richtigerweise vom Gebäudeeigentümer auf den jeweiligen Versorger übertragen. Gleiches muss für Gas, Öl und Flüssiggas gelten.

III. Bedeutung privater Eigentümer für die Wärmewende

Der Entwurf muss stärker berücksichtigen, wer die Wärmewende im Gebäudebestand praktisch umsetzen soll. Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen und damit über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen



an, stellen knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen bereit und stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern. Zudem investieren sie jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.

Diese Zahlen zeigen: Die Wärmewende im Gebäudebestand ist im Kern keine Aufgabe weniger großer Wohnungsunternehmen, sondern eine Aufgabe vieler privater Einzelentscheidungen. Gerade private Kleinvermieter verfügen häufig nicht über eigene Rechtsabteilungen, technisches Fachpersonal oder komplexe Abrechnungsstrukturen. Jede zusätzliche Nachweis-, Prüf-, Umlage- oder Erstattungspflicht erhöht deshalb nicht nur die Verwaltungskosten, sondern auch das Risiko, dass Investitionen unterbleiben.

Ein Gebäudemodernisierungsgesetz, das Investitionen auslösen soll, muss deshalb einfach, verständlich, rechtssicher und wirtschaftlich tragfähig sein. Der vorliegende Entwurf erreicht dieses Ziel bislang nur teilweise.

IV. Zu den zentralen Regelungen im Einzelnen

1. Abschaffung der 65-Prozent-Regel ist richtig, muss aber konsequent umgesetzt werden

Die Streichung der bisherigen Regelungen des § 71, der §§ 71b bis 71p sowie des § 72 GEG ist zu unterstützen. Diese Regelungen waren in der Praxis vielfach nicht realisierbar, führten zu teuren Zwischenlösungen und erzeugten erhebliche Rechtsunsicherheit. Der Entwurf korrigiert damit einen zentralen Fehlanreiz der letzten GEG-Novelle.

Die Abschaffung des Heizungsgesetzes muss jedoch konsequent erfolgen. Es reicht nicht, einzelne Pflichten formal zu streichen, wenn an anderer Stelle neue Pflichten mit ähnlicher Wirkung entstehen.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

Die Länderöffnungsklausel nach § 9 GModG-E (bisher § 9a GEG) muss gestrichen werden. Wenn der Bund das Heizungsgesetz abschafft, darf nicht zugleich über Landesrecht eine erneute Verschärfung oder Einschränkung einzelner Technologien ermöglicht werden. Andernfalls entsteht ein Flickenteppich unterschiedlicher Landesforderungen, der Eigentümer zusätzlich verunsichert. In der Begründung (S. 97, Kap. V.) zum Gesetzentwurf selbst wird - mit Blick auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 des Grundgesetzes – darauf hingewiesen, dass *„eine Rechtszersplitterung bei den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien und an die Energieeffizienz sich nachteilig auf die Tätigkeit von Planern, Anlagenherstellern, Bauwirtschaft und Immobilienwirtschaft und die Entwicklung bundesweit vertriebener Anlagen, z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung, Bauprodukte auswirken würde. Aus diesem Grunde gewährleisten bundesweit einheitliche, abschließend festgelegte energetische Standards für Neubau und Bestand, dass Anlagenhersteller, die produzierende Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Dienstleister berechenbare und verlässliche technische und rechtliche Rahmenbedingungen für die Produktentwicklung und die Produktion für den deutschen Markt vorfinden.“*

Auch der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 109 GEG beziehungsweise künftig GModG ist zu streichen. Technologieoffenheit ist nicht glaubwürdig, wenn Eigentümer durch kommunale Satzungen faktisch zum Anschluss an ein bestimmtes Wärmenetz verpflichtet werden können. Gerade Fernwärmenetze können hohe Kosten verursachen und sind nicht überall bereits dekarbonisiert.

Zudem sollte § 60b GEG zur Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen nicht nur redaktionell angepasst, sondern auf seine Notwendigkeit überprüft und möglichst gestrichen werden. Eine Reform, die Bürokratie abbauen und das Heizungsgesetz abschaffen will, darf solche kleinteiligen Pflichten für ältere Heizungen, die ohnehin zur Erreichung der Klimaschutzziele ausgetauscht werden müssen, nicht fortführen.



Die Ausnahmeregelung für Stromdirektheizungen sollte auch für selbstnutzende Wohnungseigentümer in Gebäuden mit Gasetagenheizungen gelten. Fällt ein einzelnes Heizgerät aus, steht häufig kein passendes Ersatzgerät mehr zur Verfügung, insbesondere bei gemeinsamen Schornsteinanschlüssen. Alternativen wie Umstellung auf Zentralheizung oder Luft-Luft-Wärmepumpe hängen von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Damit die Wohnung weiterhin beheizbar und nutzbar bleibt, müssen Wohnungseigentümer in diesen Fällen auch Stromdirektheizungen einsetzen dürfen.

2. Bio-Treppe: Verantwortung darf nicht beim einzelnen Eigentümer abgeladen werden

§ 43 Absatz 1 GModG-E sieht vor, dass neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen ab 2029 schrittweise mit steigenden Anteilen von Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder Wasserstoff betrieben werden müssen. Diese Regelung kann nur dann akzeptabel sein, wenn die Verfügbarkeit der entsprechenden Brennstoffe, deren Nachhaltigkeit und deren Preisbestandteile zuverlässig durch Anbieter, Versorger und Netzbetreiber gewährleistet werden.

Der einzelne Gebäudeeigentümer kann weder ausreichende Mengen an Biomethan, Bioöl oder Wasserstoff am Markt schaffen noch deren Preisentwicklung kontrollieren. Er kann auch nicht sicherstellen, dass Netze rechtzeitig ertüchtigt werden. Deshalb darf die Pflicht nicht so ausgestaltet werden, dass einzelne Eigentümer am Ende für ein Infrastrukturversagen haften.

Zudem hebt die Regelung faktisch die Technologieoffenheit aus. Die Ungleichbehandlung der Energieträger Gas/Öl gegenüber Strom und Fernwärme muss zur Wahrung der Technologieoffenheit aufgehoben werden. Anstatt dessen müssen Gasversorger einen Praxispfad aufzeigen, wo und wie weiterhin betriebene Gasnetze klimaneutral werden. Gleiches gilt für die Infrastrukturen von Öl und Flüssiggas.

Darüber hinaus ist kritisch zu bewerten, dass die Erfüllung der Anforderungen nach § 43 Absätze 3 und 4 sowie § 45 Absatz 2 GModG-E nur befristet bis Ende 2034 über solarthermische Anlagen, Wärmepumpen-Hybridheizungen oder Biomasse-Hybridheizungen möglich sein soll. Zwar kann für die Zeit nach 2034 ein höherer biogener Anteil als 15 Prozent durch einen Energieberater festgestellt werden. Für Eigentümer bleibt die Regelung dennoch wirtschaftlich problematisch: Hybride Heizsysteme haben regelmäßig eine Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren. Wenn ihre rechtssichere Nutzung faktisch bereits nach wenigen Jahren infrage steht, entsteht ein erhebliches Investitionsrisiko.

Eine solche Regelung ist weder nachhaltig noch wirtschaftlich. Sie führt dazu, dass funktionierende Heizsysteme möglicherweise deutlich vor Ende ihrer technischen Lebensdauer ersetzt oder nachgerüstet werden müssen. Damit eignen sich hybride Lösungen unter diesen Bedingungen allenfalls für Gebäude, die nur übergangsweise genutzt werden.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

1. Es muss gesetzlich klargestellt werden, dass die Erfüllung der Bio-Treppe durch eine entsprechende Biogas- bzw. Bioölquote primär durch Brennstoffanbieter, Energieversorger und Netzbetreiber sicherzustellen ist. § 43 Absatz 1 und die zugehörige Bußgeldvorschrift nach § 108 Absatz 1 Nummer 4 GModG-E sind daher zu streichen.
2. Im Zuge der Wärmeplanung muss rechtzeitig bekannt gegeben werden, wo, bis wann und zu welchem Preis zukünftig ausreichende Mengen an Biomethan, Bioöl oder Wasserstoff am Markt zur Verfügung stehen werden oder welche alternativen Versorgungsmöglichkeiten es gibt, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die übliche Nutzungsdauer einer modernen Brennwertheizung im Durchschnitt bei etwa 15 bis 20 Jahren liegt.



3. Zur Wahrung der Technologieoffenheit und Gleichbehandlung der netzgebundenen Energieträger müssen etwaige Mehrkosten für biogene Bestandteile im Gasnetz von allen Gaskunden getragen werden. Insbesondere Eigentümer, die in Ermangelung anderer geeigneter Optionen in eine neue effiziente Brennwertheizung investieren, die in der Regel per se bis zu 30 Prozent des bisherigen Brennstoffverbrauchs senkt, dürfen dafür nicht bestraft werden.
4. Hybridheizungen müssen wirtschaftlich sinnvoll einsetzbar bleiben. Die hybriden Optionen nach § 43 Absätze 3 und 4 sowie § 45 Absatz 2 GModG-E dürfen nur dann greifen, wenn die Anlagen lange genug betrieben werden können, um sich zu amortisieren. Private Vermieter und Wohnungseigentümer dürfen nicht durch gesetzliche Vorgaben zu Investitionen veranlasst werden, die sich wegen zu kurzer Nutzungsdauer wirtschaftlich nicht tragen.
5. Die Optionen nach § 42 Absatz 2 Nummer 6 und § 43 Absatz 3 GModG-E zur Nutzung von Solarthermie sollten auf Photovoltaik erweitert werden. Photovoltaik kann einen vergleichbaren Beitrag zur solaren Wärmeversorgung leisten, ist bei Eigentümern etabliert, wartungsärmer und weniger störanfällig als Solarthermie. Zudem ist der erzeugte Strom flexibel nutzbar, etwa später für den Betrieb einer Wärmepumpe beim Austausch einer fossilen Heizung. Die Regelung sollte daher technologieoffen ausgestaltet werden.

3. Pauschale 50/50-Kostenaufteilung ist ordnungspolitisch falsch, investitionsfeindlich, bürokratiefördernd und hebt Technologieoffenheit aus

Besonders kritisch bewertet Haus & Grund Deutschland die geplanten Änderungen des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG-E). Nach dem Entwurf sollen Vermieter und Mieter bei Einbau und Betrieb einer neuen Öl- oder Gasheizung nach § 43 Absatz 1 GModG-E in Bestandsgebäuden bestimmte Kosten künftig pauschal hälftig tragen. Dies betrifft ab 2028 die Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten sowie ab 2029 zusätzlich die Mehrkosten des verpflichtend zu nutzenden Brennstoffanteils von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff. Entsprechende Regelungen sind sowohl für Bestandsgebäude (§ 5a CO₂KostAufG-E) als auch für Neubauten vorgesehen, die bis zum 31. Dezember 2029 errichtet und erstmals genutzt werden (§ 5b CO₂KostAufG-E).

Haus & Grund Deutschland lehnt diese Regelung ab. Sie durchbricht das Verursacherprinzip. Heizkosten und CO₂-Kosten hängen wesentlich vom Verbrauchsverhalten der Nutzer ab. Vermieter können zwar über Gebäudehülle und Heizungsanlage den energetischen Rahmen beeinflussen. Sie steuern aber weder Raumtemperatur noch Lüftungsverhalten, Warmwasserverbrauch oder tatsächliche Nutzungsintensität. Eine pauschale hälftige Kostenverlagerung auf Vermieter ist deshalb nicht sachgerecht.

Hinzu kommt eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der Technologien. Für Mehrkosten biogener Brennstoffe wird eine hälftige Beteiligung des Vermieters vorgesehen. Für mögliche Mehrkosten anderer Versorgungsarten, etwa Fernwärme, gilt eine solche Systematik nicht in gleicher Weise. Die behauptete Technologieoffenheit wird damit faktisch eingeschränkt.

Die Regelung ist zudem investitionsfeindlich. Eigentümer, die eine moderne Brennwertheizung einbauen und damit überhaupt investieren, werden nicht entlastet, sondern mit zusätzlichen laufenden Kosten belastet. Gleichzeitig können Mieter durch eine effiziente Brennwertheizung von niedrigeren Heizkosten profitieren. Das gesetzliche Signal wäre damit widersprüchlich: Wer modernisiert, übernimmt künftig zusätzliche Kostenrisiken. Dies betrifft nicht nur die Heizungsanlage selbst, sondern auch Investitionen in die energetische Qualität des Gebäudes. Die pauschale 50/50-Aufteilung berücksichtigt nicht ausreichend, ob ein Vermieter bereits in Fassadendämmung, Fenstertausch oder andere Effizienzmaßnahmen investiert hat. Damit werden energetische Modernisierungen im Nachhinein entwertet, obwohl sie den Verbrauch senken und damit eigentlich honoriert werden müssten.

Besonders problematisch ist die Regelung beim Neubau. Mieter entscheiden sich in der Regel bewusst für eine bestimmte Wohnung und damit auch für deren energetischen Standard und Versorgungssystem. Wenn Vermieter in den Neubau investieren und sich aus strukturellen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen für eine fossile Heizung entscheiden, dürfen sie dafür nicht pauschal mit unkalkulierbaren Zusatzkosten belastet werden. Die pauschale 50/50-Aufteilung hebt das Verursacherprinzip auch im Neubau aus und verlagert verbrauchsabhängige Kosten systematisch vom Mieter auf den Vermieter. Das kann Investitionen in den Wohnungsneubau zusätzlich hemmen.

Auch der vorgesehene Erstattungsanspruch für Mieter, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen (§ 6 CO₂KostAufG-E), ist abzulehnen. Private Vermieter müssten künftig Kosten prüfen, nachvollziehen und erstatten, die außerhalb ihrer eigenen Beschaffungs- und Abrechnungsstruktur entstehen. Das ist verwaltungspraktisch kaum handhabbar. Gerade bei dezentralen Heizsystemen, Einzelöfen oder individuellen Versorgungsverträgen drohen Abgrenzungsprobleme, Nachweisstreitigkeiten und zusätzlicher Beratungsbedarf.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, auf die vorgesehenen Regelungen der §§ 5a bis 5c sowie der §§ 6 und 7 CO₂KostAufG-E zu verzichten. Es darf keine neue kleinteilige Nebenabrechnung zwischen Mietern und Vermietern entstehen. Maßstab muss weiterhin eine sachgerechte Kostenverteilung bleiben, die Verbrauchsverantwortung, Investitionsleistung und technische Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen muss ausdrücklich abgesichert werden. Wenn biogene Brennstoffe strukturell teurer sind als konventionelle Brennstoffe, darf daraus keine Sonderbelastung privater Vermieter entstehen.

4. Mietrechtliche Modernisierungsregeln dürfen Investitionen nicht blockieren

Der Entwurf enthält mehrere Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch, die den Einbau neuer Heizungsanlagen mietrechtlich neu einordnen. Künftig sollen sämtliche in § 42 Absatz 2 GModG-E genannten Heizungsanlagen als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nummer 1a BGB-E gelten. Damit würde auch der Austausch einer alten fossilen Heizung gegen eine neue fossile Anlage modernisierungsrechtlich erfasst, sofern die Anforderungen des § 43 GModG-E eingehalten werden.

Dieser Ansatz ist grundsätzlich richtig. Wenn der Gesetzgeber bestimmte Heizungsoptionen weiterhin zulässt, müssen die dafür erforderlichen Investitionen mietrechtlich auch abbildbar bleiben. Andernfalls entsteht ein Widerspruch: Eigentümer dürfen zwar investieren, können die Investition aber wirtschaftlich nicht verlässlich refinanzieren.

Problematisch ist jedoch, dass der Entwurf zugleich neue Beschränkungen, Nachweispflichten und Kostenrisiken schafft. Dadurch wird der ohnehin komplexe Modernisierungsrahmen weiter verkompliziert. Gerade private Vermieter benötigen einfache, rechtssichere und kalkulierbare Regeln. Mietrechtliche Vorgaben dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen in neue Heiztechnik unterbleiben.

Nachweisrisiken bei Wärmepumpen vermeiden

Nach dem neuen § 559f BGB-E soll eine Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpe in voller Höhe nur möglich sein, wenn der Vermieter nachweist, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe mindestens 2,5 beträgt. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, sollen nur die Hälfte der für die Wohnung aufgewendeten Kosten berücksichtigt werden können. Die Regelung entspricht weitgehend der bisherigen Vorgabe des § 71o GEG und wird nun in das BGB übertragen.

Der Ansatz, unwirtschaftliche Investitionen zu vermeiden, ist nachvollziehbar. Die gewählte mietrechtliche Sanktion ist jedoch nicht sachgerecht. Die Jahresarbeitszahl hängt nicht allein von Planung und Installation



ab, sondern auch von Betriebsbedingungen, Systemeinbindung, Witterung und Nutzerverhalten. Auch wenn der Entwurf eine rechnerische Ermittlung vor Inbetriebnahme vorsieht, entsteht für Vermieter ein zusätzliches Rechtsrisiko.

Das Mietrecht muss Investitionen in klimafreundliche Heiztechnik ermöglichen, nicht durch technische Nachweis- und Streitfragen erschweren. Der Nachweis sollte daher durch eine Fachunternehmererklärung als erfüllt gelten. Eine nachträgliche Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung wegen komplexer technischer Bewertungsfragen ist abzulehnen.

Klima-Kappungsgrenze abschaffen

Haus & Grund Deutschland hält zudem an der Forderung fest, die Klima-Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter in §§ 559 Absatz 3a Satz 3 und 559e Absatz 3 Satz 1 BGB aufzuheben. Die Regelung wurde erst 2024 mit dem Heizungsgesetz eingeführt. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass diese Grenze nicht ausreicht, um den Wechsel auf eine Wärmepumpe oder andere klimafreundliche Heiztechnik wirtschaftlich darzustellen.

Die allgemeinen Kappungsgrenzen von 3 Euro beziehungsweise 2 Euro pro Quadratmeter bieten bereits einen ausreichenden Mieterschutz. Sie sollten jedoch an die aktuelle Baukostenentwicklung angepasst werden. Eine zusätzliche Sonderkappungsgrenze für klimabezogene Modernisierungen setzt dagegen das falsche Signal: Gerade die Investitionen, die politisch gewollt sind, werden wirtschaftlich besonders stark begrenzt.

Fossile Heizungen dürfen nicht faktisch entwertet werden

Der Entwurf lässt neue fossil betriebene Heizungen weiterhin zu. Sie müssen künftig jedoch die Vorgaben des § 43 GModG-E erfüllen. Dazu gehört insbesondere die stufenweise Beimischung biogener oder vergleichbarer Brennstoffe. Wenn solche Heizungen gesetzlich zulässig bleiben, dürfen sie mietrechtlich nicht zugleich so ausgestaltet werden, dass ihr Einbau wirtschaftlich unattraktiv oder kaum kalkulierbar wird.

Besonders kritisch ist, dass bei fossil betriebenen Heizungen der pauschale Instandhaltungsabzug von 15 Prozent im Rahmen des § 559e BGB-E nicht mehr möglich sein soll. Stattdessen müsste der tatsächliche Erhaltungsanteil individuell ermittelt werden. Das erhöht den Aufwand, schafft Streitpotenzial und erschwert die Umlage der Modernisierungskosten erheblich.

Gerade private Vermieter sind auf pauschalierte und rechtssichere Verfahren angewiesen. Eine individuelle Ermittlung von Erhaltungsanteilen führt zu zusätzlicher Bürokratie und Unsicherheit. Das gilt umso mehr, wenn parallel neue Anforderungen an Brennstoffanteile, Kostenaufteilung und Heizkostenabrechnung eingeführt werden.

Vereinfachtes Verfahren konsequent stärken

Positiv ist, dass das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB ausgeweitet werden soll. Die Grenze der ansetzbaren Modernisierungskosten soll von bisher 10.000 Euro auf 20.000 Euro pro Wohnung steigen. Das kann private Vermieter entlasten und Abrechnungen vereinfachen.

Diese Erleichterung darf jedoch nicht durch neue Sonderregeln an anderer Stelle wieder entwertet werden. Wer ein vereinfachtes Verfahren stärkt, muss insgesamt auf klare Pauschalen, einfache Nachweise und verlässliche Umlageregeln setzen. Zusätzliche technische Prüfpflichten, Sonderkappungsgrenzen und individuelle Erhaltungsanteile laufen diesem Ziel entgegen.



Haus & Grund Deutschland fordert daher:

1. § 559f BGB-E muss rechtssicher ausgestaltet werden. Der Nachweis einer ausreichenden Jahresarbeitszahl bei Wärmepumpen muss durch eine Fachunternehmererklärung als erfüllt gelten. Eine nachträgliche Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung wegen komplexer technischer Bewertungsfragen ist abzulehnen.
2. Die Klima-Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter in §§ 559 Absatz 3a Satz 3 und 559e Absatz 3 Satz 1 BGB muss gestrichen werden. Die allgemeinen Kappungsgrenzen bieten ausreichenden Mieterschutz und sollten an die Baukostenentwicklung angepasst werden.
3. Der pauschale Instandhaltungsabzug bei fossil betriebenen Heizungen darf nicht gestrichen werden. Auch bei diesen Anlagen muss eine einfache, pauschalierte und rechtssichere Ermittlung des umlagefähigen Modernisierungsanteils möglich bleiben.
4. Das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB muss konsequent gestärkt werden. Die Anhebung der Grenze auf 20.000 Euro pro Wohnung ist richtig, darf aber nicht durch neue Nachweis- und Abrechnungspflichten konterkariert werden.
5. Die mietrechtlichen Modernisierungsregeln müssen technologieoffen bleiben. Wenn eine Heizungsanlage nach dem GModG zulässig ist, muss ihre Finanzierung über das Mietrecht auch praktisch möglich bleiben. Zulässige Technologien dürfen nicht durch Sonderkappungen, Nachweisrisiken oder zusätzliche Abrechnungsbürokratie faktisch ausgeschlossen werden.

Mietrechtliche Modernisierungsregeln müssen Investitionen ermöglichen, nicht verhindern. Wer private Eigentümer in die Wärmewende einbinden will, braucht einfache, kalkulierbare und rechtssichere Regeln. Andernfalls werden Investitionen verzögert oder ganz unterlassen.

5. Fernwärme ermöglichen – Verbraucher wirksam schützen

Nach § 42 Absatz 2 Nummer 8 GModG-E soll der Ersatz einer Heizungsanlage auch durch eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz möglich sein. Das ist grundsätzlich richtig. Fern- und Nahwärme können eine wichtige Option sein, wenn Einzelanlagen wie Wärmepumpen technisch oder wirtschaftlich schwer umsetzbar sind.

Damit diese Option in der Praxis genutzt werden kann, müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen jedoch verlässlich, technologieoffen und verbraucherfreundlich ausgestaltet werden. Nach geltendem § 556c Absatz 1 Nummer 2 BGB darf die Umstellung auf Wärmelieferung grundsätzlich nicht zu höheren Betriebskosten für Mieter führen. Dieses Kostenneutralitätsgebot soll Mieter schützen, ist in der Praxis aber kaum rechtssicher darstellbar. Gerade bei der Umstellung auf Nah- oder Fernwärme lassen sich die bisherigen und künftigen Kosten oft nicht so vergleichen, dass Vermieter ohne rechtliche Risiken handeln können. Die Folge ist investitionshemmend: Vermieter verzichten auf den Anschluss an Wärmenetze, weil sie spätere Streitigkeiten über die Kostenneutralität fürchten müssen. Zugleich werden Investitionen in den Aus- und Neubau von Wärmenetzen erschwert, weil potenzielle Anschlussnehmer fehlen. Das Kostenneutralitätsgebot wird damit vom Schutzinstrument zum Transformationshemmnis.

Der Schutz vor überhöhten Kosten darf deshalb nicht allein im Mietrecht ansetzen. Fernwärme ist leitungsgebunden; Verbraucher können den Anbieter regelmäßig nicht frei wechseln. Gerade deshalb braucht es einen allgemeinen Verbraucherschutz für alle Fernwärmekunden – Mieter ebenso wie selbstnutzende Eigentümer. Maßgeblich sind transparente Preise, nachvollziehbare Preisänderungen, wirksame Preiskontrolle und vergleichbare Rechte wie im Strom- und Gasmarkt.



Haus & Grund Deutschland fordert daher, § 556c BGB und die Wärmelieferverordnung abzuschaffen oder die Umstellung auf Fernwärme aus dem Anwendungsbereich des § 556c BGB herauszunehmen und eine eigene Rechtsgrundlage für die Umlage der Fernwärmekosten auf den Mieter zu schaffen, ohne die Vorgabe einer Kostenneutralität. Der Verbraucherschutz (für Mieter und Selbstnutzer) ist systematisch im Fernwärmerecht zu stärken. Die AVBFernwärmeV muss so angepasst werden, dass Wärmenetze investitionsfähig bleiben, Verbraucher aber wirksam vor intransparenten und unangemessenen Kosten geschützt werden.

Zudem darf der Anschluss an Fernwärme nicht durch kommunale Anschluss- und Benutzungszwänge erzwungen werden. Die Öffnungsklausel nach § 109 GEG ist abzuschaffen. Echter Mieter- und Verbraucherschutz entsteht nicht durch Zwang, sondern durch Wahlfreiheit, Kostentransparenz und faire Vertragsbedingungen.

Haus & Grund fordert daher:

1. § 42 Absatz 2 Nummer 8 GModG-E muss praktisch nutzbar bleiben; der Anschluss an ein Wärmenetz darf nicht an mietrechtlichen Kostenneutralitätsnachweisen scheitern.
2. § 556c BGB und die Wärmelieferverordnung sind abzuschaffen oder die Umstellung auf Fernwärme aus dem Anwendungsbereich des § 556c BGB herauszunehmen und eine eigene Rechtsgrundlage, ohne das Erfordernis der Kostenneutralität zu schaffen.
3. Die AVBFernwärmeV ist verbraucherschützend weiterzuentwickeln, insbesondere durch transparente Preise, nachvollziehbare Preisänderungen, Leistungsanpassungsrechte und angemessene Kündigungsrechte.
4. Anschluss- und Benutzungszwänge für Fernwärme sind abzubauen; § 109 GEG ist zu streichen.
5. Es braucht Preistransparenz und wirksame Preiskontrolle für alle Fernwärmekunden – Mieter und selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen.

6. Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie: Keine zusätzlichen nationalen Verschärfungen

Der Referentenentwurf zum GModG-E dient auch der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275. Die Richtlinie verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand bis 2050 schrittweise zu einem emissionsfreien Gebäudebestand weiterzuentwickeln. Sie enthält unter anderem Vorgaben zu nationalen Renovierungsplänen, Mindestanforderungen für Nichtwohngebäude, Renovierungspfaden für Wohngebäude, Energieausweisen, Renovierungspässen, Nullemissionsgebäuden und nachhaltiger Mobilität.

Haus & Grund Deutschland unterstützt eine 1:1-Umsetzung der europäischen Vorgaben. Nationale Verschärfungen sind abzulehnen. Das gilt insbesondere für den Wohngebäudebestand. Die EPBD darf nicht durch die Hintertür zu gebäudeindividuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude führen. Eigentümer brauchen Planungssicherheit, Technologieoffenheit und wirtschaftlich tragfähige Lösungen – keine zusätzlichen nationalen Pflichten, die über das europäisch Erforderliche hinausgehen.

Für Wohngebäude sieht die EU-Gebäuderichtlinie keine pauschale Pflicht vor, einzelne Bestandsgebäude auf ein bestimmtes Effizienzniveau zu sanieren. Vielmehr verlangt sie Renovierungspfade für den Wohngebäudebestand und einen besonderen Fokus auf Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz. Diese Zielsetzung sollte nicht im GEG beziehungsweise GModG in gebäudeindividuelle Pflichten übersetzt werden. Sachgerechter ist eine Verknüpfung mit der kommunalen Wärmeplanung. Kommunen müssen ohnehin Gebiete mit besonderem Energieeinsparpotenzial identifizieren. Diese Informationen können



genutzt werden, um Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz gezielt zu beraten und zu fördern – nicht um neue Sanierungspflichten auszulösen.

Bei Energieausweisen ist Kontinuität entscheidend. Eine vollständige Neuskalierung der Effizienzklassen würde Eigentümer, Käufer, Mieter und Marktakteure unnötig verunsichern. Sachgerecht ist es, die bestehenden Effizienzklassen im Kern beizubehalten und nur dort anzupassen, wo europäische Vorgaben dies zwingend verlangen. Energieausweis, individueller Sanierungsfahrplan und Renovierungspass sollten perspektivisch zu einem einheitlichen, verständlichen Instrument zusammengeführt werden. Die EPBD sieht den Renovierungspass als Instrument zur schrittweisen Planung umfassender Sanierungen vor; dieser sollte für private Eigentümer freiwillig, praxisnah und förderorientiert ausgestaltet werden.

Beim Nullemissionsgebäude ist sicherzustellen, dass keine zusätzliche Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle erfolgt. Die Richtlinie macht das Nullemissionsgebäude für neue Gebäude ab 2030 zum Standard; für neue öffentliche Gebäude gilt dies bereits ab 2028. Zugleich beschreibt die Europäische Kommission das Nullemissionsgebäude insbesondere über sehr geringe Energiebedarfe, emissionsfreie Wärmeversorgung und erneuerbare beziehungsweise effiziente Energiequellen. Entscheidend muss daher sein, dass Gebäude mit erneuerbarer oder emissionsfreier Wärme versorgt werden können. Eine weitere Verteuerung des Neubaus durch zusätzliche nationale Hüllenanforderungen wäre angesichts der Wohnungsbaukrise kontraproduktiv.

Auch die Vorgaben zur nachhaltigen Mobilität dürfen nicht zu unverhältnismäßigen Zusatzkosten führen. Ladeinfrastruktur und Leitungsinfrastruktur sind wichtig, müssen aber praxistauglich, gebäudebezogen und wirtschaftlich zumutbar umgesetzt werden. Gerade bei Bestandsgebäuden sind technische Grenzen, Netzanschlusskapazitäten, Stellplatzsituationen und Kostenbelastungen zu berücksichtigen.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

1. Die EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 darf im GModG-E nur 1:1 umgesetzt werden. Nationale Verschärfungen sind zu vermeiden.
2. Für Wohngebäude darf es keine gebäudeindividuellen Sanierungspflichten durch die Hintertür geben.
3. Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz sollten über kommunale Wärmeplanung, Beratung und Förderung adressiert werden – nicht über zusätzliche ordnungsrechtliche Pflichten.
4. Energieausweise, individueller Sanierungsfahrplan und Renovierungspass sollten zu einem einfachen, verständlichen und freiwillig nutzbaren Instrument zusammengeführt werden.
5. Das Nullemissionsgebäude darf nicht zu zusätzlichen nationalen Anforderungen an die Gebäudehülle führen. Maßgeblich muss eine emissionsfreie beziehungsweise erneuerbare Energieversorgung sein.
6. Vorgaben zur Lade- und Leitungsinfrastruktur müssen wirtschaftlich zumutbar bleiben und die technischen Möglichkeiten im Bestand berücksichtigen.

7. Energieausweise, Berechnungsgrundlagen und Nachhaltigkeit praxistauglich umsetzen

Der GModG-E setzt Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 zu Energieausweisen, Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen und Nachhaltigkeit um. Haus & Grund unterstützt eine 1:1-Umsetzung der europäischen Vorgaben. Zusätzliche nationale Verschärfungen sind abzulehnen.



Kritisch ist, dass der Entwurf für die Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach § 7 Absatz 5 GModG-E auf die DIN SPEC 91606:2026-07 und für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach §§ 20 und 21 GModG-E auf die DIN TS 18599-9:2025-10 verweist. Beide Regelwerke sind keine vollständig etablierten technischen Standards, sondern vorläufige Normen beziehungsweise Spezifikationen. Solche Grundlagen müssen sich in der Praxis erst bewähren. Sie dürfen nicht vorschnell zur verbindlichen Grundlage für gesetzliche Anforderungen, Energieausweise, Förderentscheidungen oder Berichtspflichten gemacht werden. Gerade die DIN V 18599 steht seit Jahren in der Kritik, den tatsächlichen Energieverbrauch von Gebäuden nur begrenzt realitätsnah abzubilden. Wenn Berechnungsnormen nicht hinreichend praxisnah sind, entstehen verzerrte Bewertungen. Das kann Eigentümer, Käufer, Mieter und Finanzierungsgeber gleichermaßen verunsichern.

Die neuen Berichtspflichten zu Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach § 88b GModG-E dürfen das Bauen nicht weiter verteuern oder Planungsprozesse verlängern. Zusätzliche Nachhaltigkeitsanforderungen sind nur insoweit akzeptabel, wie sie europarechtlich zwingend vorgegeben, einfach anwendbar und rechtssicher umsetzbar sind.

Auch die geplante Ausweitung der Energieausweispflicht auf die Verlängerung von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen nach § 80 Absatz 3 und 5 GModG-E ist abzulehnen. Bei Vertragsverlängerungen kennen Mieter, Pächter oder Leasingnehmer das Gebäude, den energetischen Zustand, den eigenen Verbrauch und die tatsächlichen Energiekosten bereits aus der laufenden Nutzung. Ein zusätzlicher Energieausweis bringt in diesen Fällen keinen relevanten Informationsgewinn, verursacht aber für Vermieter zusätzlichen Aufwand und Kosten.

Problematisch ist zudem, dass der Gesetzentwurf auf DIN-Normen verweist, die nicht frei zugänglich sind. Wenn technische Regelwerke faktisch gesetzliche Pflichten konkretisieren, müssen sie wie das Gesetz selbst kostenfrei verfügbar sein.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

1. Vorläufige und nicht hinreichend praxiserprobte Normen dürfen nicht verbindliche Grundlage neuer Pflichten werden.
2. Lebenszyklusberechnungen und -berichte dürfen Bauen und Modernisieren nicht verteuern oder verzögern.
3. Die Energieausweispflicht bei bloßer Verlängerung bestehender Miet-, Pacht- oder Leasingverträge ist zu streichen.
4. Gesetzlich in Bezug genommene DIN-Normen, Datengrundlagen und Arbeitshilfen müssen kostenfrei zugänglich sein.
5. Der Gesetzgeber muss offenlegen, ob neue Normen, Primärenergiefaktoren oder Berechnungsgrundlagen das materielle Anforderungsniveau verändern.

V. Alternative Steuerungslogik: Emissionshandel statt kleinteiliges Ordnungsrecht

Haus & Grund Deutschland spricht sich dafür aus, die Klimaziele im Gebäudesektor langfristig stärker über einen umfassenden Emissionshandel und weniger über kleinteilige ordnungsrechtliche Vorgaben zu erreichen. Die Preisgestaltung der Energieträger beeinflusst Investitionsentscheidungen unmittelbar. Wenn CO₂-Emissionen verlässlich und sozial ausgewogen bepreist werden, können Eigentümer selbst entscheiden, ob sie in Effizienz, erneuerbare Wärme, Brennstoffwechsel oder andere Lösungen investieren.



VI. Schlussbemerkung

Der Referentenentwurf enthält einen richtigen Kurswechsel: weg vom starren Heizungsgesetz, hin zu mehr Technologieoffenheit und Entscheidungsfreiheit. Dieser Kurswechsel darf jedoch nicht durch neue Kostenverlagerungen, Nachweispflichten und mietrechtliche Sonderlasten zulasten privater Eigentümer entwertet werden.

Private Eigentümer sind die entscheidenden Akteure der Wärmewende im Gebäudebestand. Sie brauchen verlässliche Rahmenbedingungen, wirtschaftlich tragfähige Lösungen, einfache Regeln und eine langfristig gesicherte Förderung. Klimaschutz im Gebäudebestand gelingt nicht gegen die Eigentümer, sondern nur mit ihnen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres“ ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.