



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

**Stellungnahme des IVD zum
Gesetzentwurf zur Änderung des
Gebäudeenergiegesetzes,
zur Änderung des Gebäude-
Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
und zur Änderung weiterer Vorschriften
im Wärmebereich**

Stand: 11. Mai 2026

Stellungnahme des IVD zum Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

Inhalt

I.	Artikel 1 – Änderung des Gebäudeenergiegesetzes	1
1.	Nr. 7, § 9 – Länderregelung.....	1
2.	Nr. 9 b) – Stromdirektheizungen (im Neubau).....	2
3.	Nr. 21, § 42 – Grundsatz.....	2
4.	Nr. 21, § 43 Abs. 3 und 4 – Hybrides Heizungssystem.....	2
5.	Nr. 21, § 43 Abs. 3 und 4 – Einbau einer Stromdirektheizung (im Bestand)	2
6.	Nr. 25. und 26 – Streichung § 71 und §§ 71b-72 GEG	2
7.	Nr. 38. und Artikel 2, 52. - § 103 – Innovationsklausel.....	2
II.	Zu Artikel 2 – Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes.....	3
1.	Allgemein.....	3
2.	Nr. 21, § 38 – Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes.....	3
3.	Nr. 22, § 40 – Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude	3
4.	Nr. 41, § 80 – Zurverfügungstellung des Energieausweises.....	3
5.	Nr. 41, § 82 – Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs	3
6.	Nr. 43, § 86 – Energieeffizienzklassen.....	3
7.	Nr. 56, § 112 Abs. 3 – Übergangsregelung Vorlage Energieausweis.....	4
III.	Zu Artikel 5 – Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes.....	4
1.	Nr. 5, § 5a – Vorbemerkung	4
2.	Nr. 5, § 5a Abs. 2 – Eigenversorgung des Mieters.....	4
3.	Nr. 5, § 5a Abs. 3 – Vor- und Nachrangige Wärmepumpen in Hybridheizungssystemen.....	5
IV.	Zu Artikel 6 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches	5
V.	Zu Artikel 7 – Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes	6

I. Artikel 1 – Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

1. Nr. 7, § 9 – Länderregelung

Die Länderregelung aus dem bisherigen GEG bleibt unverändert bestehen. Mit der nun im vorliegenden GModG geplanten Öffnung für Gas- und Ölheizungen ist aber zu hinterfragen, ob es

dann noch sinnvoll ist, dass die Länder „weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden“ stellen können.

2. Nr. 9 b) – Stromdirektheizungen (im Neubau)

Die Vorgabe an den baulichen Wärmeschutz wird durch Artikel 2, 6. verändert, indem ein neues, anspruchsvolleres Referenzgebäude eingeführt wird. Damit scheint sich die Hürde für den Einbau einer Stromdirektheizung im Neubau zu erhöhen. Die bestehende Regelung sollte aber nicht weiter verschärft werden. Angesichts der sehr hohen Gebäudeeffizienz, die im Neubau vorgeschrieben ist, sollte in jedem Falle der Einbau einer Stromdirektheizung im Neubau ohne weitere Auflagen zulässig sein.

3. Nr. 21, § 42 – Grundsatz

Die Einführung eines abgeschlossenen Katalogs möglicher Heizungstechnologien ist teilweise ein Rückschritt in Bezug auf Technologieoffenheit, insbesondere verglichen mit der bisherigen Formulierung in § 71 Abs. 2 GEG („Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen ... erfüllt werden.“). Die vorgeschlagene Formulierung im § 42 Abs. 2 Nr. 9 GModG („eine andere innovative Heizungslösung“) reicht dafür nicht aus. Sie ist viel zu unbestimmt (was ist eine „innovative Heizungslösung“?). Es sollten jedenfalls alle Heizungslösungen, die zu einer deutlichen Reduzierung der Treibhausgasemissionen führen, eindeutig zugelassen sein.

4. Nr. 21, § 43 Abs. 3 und 4 – Hybrides Heizungssystem

Die Eröffnung der Möglichkeit, bei Einbau einer Gas-/Öl-Heizung den erneuerbaren Anteil statt durch die „Biotreppe“ auch durch eine Hybridheizung mit Solarthermie oder Wärmepumpe erfüllen zu können, ist begrüßenswert. Damit bekommt der Hauseigentümer weitere sinnvolle Optionen. Unklar ist noch etwas, wie sich ein hybrides System bei der Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter verhält, siehe hierzu unsere Stellungnahme zu Art. 5 des Gesetzes.

5. Nr. 21, § 43 Abs. 3 und 4 – Einbau einer Stromdirektheizung (im Bestand)

Wie bereits oben bemerkt: Die Vorgabe an den baulichen Wärmeschutz wird durch Artikel 2, 6. verändert, indem ein neues, anspruchsvolleres Referenzgebäude eingeführt wird. Damit scheint sich die Hürde für den Einbau einer Stromdirektheizung im Bestand zu erhöhen, auch wenn die Vorgabe für die Gebäudeeffizienz jetzt nur noch 70% statt bisher 55% des Referenzgebäudes beträgt. Außerdem soll die bisherige Ausnahmeregelung entfallen, dass bestehende Stromdirektheizungen in jedem Falle ersetzt werden dürfen. Die bestehende Regelung sollte aber nicht weiter verschärft werden.

6. Nr. 25. und 26 – Streichung § 71 und §§ 71b-72 GEG

Die Streichung der strikten Vorgabe von 65% erneuerbaren Energien und zahlreicher damit verbundener Detailregelungen wird begrüßt, da so den Hauseigentümern nun wieder mehr Heizungsoptionen zur Verfügung stehen. Da Hauseigentümer weiterhin die technisch machbarste und wirtschaftlichste Lösung wählen werden, sehen wir hier auch keinen nennenswerten negativen Einfluss auf die Erreichung der Klimaziele. Insbesondere zu begrüßen ist die Abschaffung der übermäßig komplexen Regelung zu Etagenheizungen. Allerdings sollte zusätzlich möglichst auch der Einsatz von Stromdirektheizungen weiter flexibilisiert werden.

7. Nr. 38. und Artikel 2, 52. - § 103 – Innovationsklausel

Die Verlängerung der Innovationsklausel ist begrüßenswert und wichtig, da der im Koalitionsvertrag festgelegte Grundsatz, dass CO₂-Emissionen ein Leitparameter werden sollen, damit in einem ersten Schritt angegangen wird. Es ist zu überlegen, wie das Prinzip, dass emissionsenkende Maßnahmen bei den jeweiligen Anforderungen an Heizung und Gebäudeeffizienz sich gegenseitig ersetzen können, weiter ausgeweitet werden kann.

II. Zu Artikel 2 – Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes

1. Allgemein

Dass die Regelungen der EPBD hier oft 1:1 umgesetzt und nicht verschärft werden (u.a. Solarpflichten, Ladeinfrastruktur, Gebäudeautomation) ist zu begrüßen.

2. Nr. 21, § 38 – Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes

Durch die Neudefinition des Referenzgebäudes scheint hier das geforderte Effizienzniveau bei der größeren Renovierung von Gebäuden erhöht worden zu sein. Insbesondere bei Wohngebäuden erscheint dies nicht zielführend, da bereits heute größere Renovierungen teilweise unterbleiben, weil die Erreichung der geforderten Gebäudeeffizienz eine zu hohe wirtschaftliche Hürde darstellt. Vor allem aber kann mit dem vorgeschlagenen § 38 nicht die Vorgabe von Artikel 9 Abs. 2 EPBD zur Erhöhung der mittleren Gebäudeeffizienz im Wohngebäudebestand erreicht werden. Die schlechtesten Gebäude sind Einfamilienhäuser in den Gebäudeeffizienzklassen F, G und H. Für diese müssen Anreize gesetzt werden, um sie schnell und mit möglichst geringem Aufwand in den Bereich der Gebäudeeffizienzklassen D bis E zu bringen. Das Ziel kann also nicht verfolgt werden, indem man den Anspruch an die zu erreichende Effizienz von Renovierungen erhöht (und damit tendenziell die Anzahl von Renovierungen senkt), sondern indem darauf fokussiert wird, dass möglichst viele der schlechtesten Gebäude schnell in kleinen, sich schnell amortisierenden Schritten verbessert werden. Das entspräche dem zentralen Prinzip „worst first“.

3. Nr. 22, § 40 – Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

Die hier vorgeschlagene Regelung scheint ein pragmatischer, einfacher und den Aufwand begrenzender Ansatz zu sein, die entsprechende Forderung Artikel 9 Abs. 1 der EPBD zur Steigerung der Gebäudeeffizienz von Nichtwohngebäuden zu erfüllen.

4. Nr. 41, § 80 – Zurverfügungstellung des Energieausweises

§ 80 Abs. 4 GModG-E regelt die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises u.a. im Fall des Verkaufs und der Vermietung. Die neue Regelung ist der bisherigen im Wesentlichen nachgebildet. Die Änderung der Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, Korrekturen vorzunehmen. So könnte die Möglichkeit der digitalen Bereitstellung des Energieausweises ausdrücklich geregelt werden. Der Entwurf arbeitet weiterhin mit Begriffen wie „vorlegen“, „übergeben“, „auslegen“ und „aushängen“, ohne moderne digitale Vermarktungsprozesse ausreichend abzubilden.

Man könnte daher klarstellen, dass die Bereitstellung eines Energieausweises in digitaler Form (PDF, Downloadlink, Datenraum, Portalzugriff etc.) sämtlichen Vorlage- und Übergabepflichten genügt.

Mögliche Formulierung:

„Die Pflichten zur Vorlage, Übergabe oder Bereitstellung eines Energieausweises können auch vollständig in elektronischer Form erfüllt werden.“

5. Nr. 41, § 82 – Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs

Dass der Energieausweis als Verbrauchsausweis zumindest für reine Wohngebäude weiterhin möglich ist, ist sinnvoll, praxisnah und notwendig.

6. Nr. 43, § 86 – Energieeffizienzklassen

Die hier vorgeschlagene Regelung scheint nicht der EPBD zu entsprechen.

Zum einen fordert die EPBD, die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden durch einen numerischen Indikator für den Primärenergieverbrauch in kWh/(m².a) auszudrücken (EPBD Artikel 19). Anlage 10a

drückt aber die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden als Primärenergiefaktor bezogen auf das Referenzgebäude aus.

Zum anderen soll die Gesamtenergieeffizienzklasse des Gebäudes auf einer geschlossenen Skala unter ausschließlicher Verwendung der Buchstaben A bis G angegeben werden (EBPD Artikel 19). Für Wohngebäude wird aber die bisherige Anlage 10 mit Stufen von A+ bis H unverändert beibehalten. Es sollte bei kWh/(m².a) bleiben, da auch Verbraucher dies eine bessere Einschätzung ermöglicht.

7. Nr. 56, § 112 Abs. 3 – Übergangsregelung Vorlage Energieausweis

Die vorgeschlagene Übergangsregelung ist nachvollziehbar. In der Praxis hat sich aber gezeigt, dass bei den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien häufig zu Fehlern kommt, was auch eine wettbewerbsrechtliche Dimension hat. Die Deutsche Umwelthilfe mahnt Verstöße regelmäßig ab. Um dies zu verhindern, sollten die Anforderungen den nötigen Wortlaut möglichst genau sein. Im Fall von § 112 Abs. 3 Nr. 1 GModG ist das nicht ganz eindeutig. Hier sollte auf die Angabe eines genauen Datums (Inkrafttreten des Gesetzes gemäß Art. 9 Abs. 2) verzichtet werden. Stattdessen wird vorgeschlagen zu schreiben:

- a) Energiebedarfsausweis nach § 81 GEG a.F.
- b) Energieverbrauchsausweis nach § 82 GEG a. F.

III. Zu Artikel 5 - Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes

8. Nr. 5, § 5a – Vorbemerkung

Die Beteiligung des Vermieters an den Mehrkosten, die durch die Bio-Treppe entstehen könnten, wird abgelehnt. Die Höhe der Kosten richten sich generell nach dem jeweiligen Nutzerverhalten, auf das der Vermieter keinen Einfluss hat. Die nun vom Vermieter anteilig zu übernehmenden Kosten aus den Kostenkategorien Mehrkosten gehen in erste Linie auf den Staat zurück. Er ist an den Netzentgelten beteiligt. Er hat sich dafür entschieden, CO₂-Kosten zu erheben. Dass mit der nun vorgesehenen Regelung ein Schutz des Mieters vor Kosten, die aus der Sphäre des Staates kommen, zulasten des Vermieters geschaffen wird, ist bizarr.

9. Nr. 5, § 5a Abs. 2 – Eigenversorgung des Mieters

Sollte es bei der vorgesehenen Systematik bleiben, muss § 5a Abs. 2 CO₂-KostenaufteilungsG nachgebessert werden. Hierin ist vorgesehen, den Mieter zu entlasten, der sich mit einer Heizung i.S.d. § 43 Abs. 1 GModG-E selbst versorgt. Auch in diesem Fall soll sich der Vermieter an den Kosten beteiligen.

Problematisch an der Regelung ist, dass der Eigentümer dazu verpflichtet ist, die Beimischung korrekt vorzunehmen. Vertragspartner bei der Selbstversorgung und somit verantwortlich dafür, dass die Beimischung im richtigen Verhältnis erfolgt, ist der Mieter. § 5a Abs. 3 ist in der Weise zu ändern, dass eine Aufteilung nur erfolgt, wenn der Mieter die Beimischung nach § 43 Abs. 1 GModG-E beachtet. Daher sollte auch § 43 GModG-E entsprechend geändert werden und den Mieter zur Einhaltung der Bio-Treppe verpflichten. Ein Verstoß gegen die Befolgung der Biotreppe soll mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 108 Abs. 1 Nr. 4 GModG-E). Das würde aber nur den Vermieter treffen, wenn der Mieter nicht korrekt beimischt. Hier ist klar nach den Sphären des Vermieters und Mieters zu differenzieren.

10. Nr. 5, § 5a Abs. 3 – Vor- und Nachrangige Wärmepumpen in Hybridheizungssystemen

Weiterer Änderungs- oder zumindest Klarstellungsbedarf ist im Hinblick auf Hybridheizungen notwendig. Hier sollte klargestellt werden, dass derjenige, der ein System i.S.d. § 43 Abs. 3 GModG (vorrangige Wärmepumpe) betreibt, nicht in den Anwendungsbereich des § 5a CO₂-Kostenaufteilungsgesetz fällt. Derzeit ist das etwas missverständlich geregelt. Zwar muss ein Betreiber einer solchen Hybridanlage nicht die Beimischung beachten. Gleichzeitig könnte er aber dazu verpflichtet bleiben, zumindest die CO₂-Kosten und die Netzentgelte hälftig zu teilen, weil eine Gasheizung trotz Nachrangigkeit noch eine Anlage i.S.d. § 43 Abs. 1 GModG ist. Hier und bei anderen System, in denen der Einsatz von erneuerbaren Energien zu einer Befreiung von § 43 Abs. 1 GModG sollte klar geregelt werden, dass § 5a CO₂-Kostenaufteilungsg nicht anwendbar ist.

Ist eine Gasheizung vorrangig in einem solchen hybriden System installiert, sollte der Einsatz der nachrangigen Wärmepumpe nicht unberücksichtigt bleiben. Zwar dürfte die Menge von Gas/Öl etwas geringer sein, was sich auch positiv auf die aufzuteilenden Kosten auswirkt, weil unterstützend eine Wärmepumpe vorhanden ist. Hier wird angeregt, § 43 Abs. 1 GModG erst bei einer späteren Stufe, z. B. 2035 zu Anwendung kommen zu lassen.

IV. Zu Artikel 6 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Die vorgeschlagenen Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch werden abgelehnt. Bis auf die redaktionellen Anpassungen, die durch das Umstrukturieren des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Transformation zum Gebäudemodernisierungsgesetz erforderlich sind, sind sie auch nicht vom Koalitionsvertrag oder dem diesem Verfahren zugrundeliegenden Eckpunktepapier gedeckt. Das gilt insbesondere für § 559f BGB-E, der die Beteiligung des Mieters an den Einbaukosten einer Wärmepumpe regeln soll. Dieser geht auf § 71o GEG zurück, der mit diesem Gesetzesvorhaben aufgehoben werden soll. Offenbar ist aber beabsichtigt, diesen an anderer Stelle wieder aufleben zu lassen. Dass dies im Mietrecht sein soll und damit nun bestimmte Jahresarbeitszahlen von Wärmepumpen, Vorlauftemperaturen und Bezüge zu technischen Bestimmungen im BGB aufgenommen werden, ist ein Novum, das mit den bisherigen Zielsetzungen des BGB kaum vereinbar erscheint. Es soll für einen gerechten Ausgleich zwischen den Vertragsparteien sorgen.

Chance zur Vereinfachung des Mietrechts nutzen

Statt das Mietrecht weiter mit Einzelfallregelungen zu belasten, sollte es entschlackt werden. Bei dieser Gelegenheit könnten auch die 2023 geschaffenen Regelungen (BGBl. 2023 I Nr. 280) vereinfacht werden. Hierzu wird vorgeschlagen, diese Regelungen vollständig zurückzunehmen, auch wenn dies den pauschalen Erhaltungskostenabzug erfasst. Die aktuellen Regelungen sind zu kompliziert geworden. Sie haben nur dazu geführt, dass weniger saniert wird oder die Modernisierungsmieterhöhungen angreifbar ist.

Es sollte lediglich § 555b Nr. 1 BGB angepasst werden. Hiernach liegt derzeit eine energetische Modernisierung vor, wenn es zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie kommt. Stellt man klar, dass es sich um nicht erneuerbare Endenergie handeln muss, hat man grundsätzlich alle nach dem GModG „privilegierten“ Änderungen von Heizungssystemen erfasst. Ein Mieterschutz wäre durch § 559 Abs. 3a BGB (Kappungsgrenze) ausreichend gewährleistet. In Anbetracht der gestiegenen Baukosten sollten die Kappungsgrenzen allerdings dynamisiert werden. Starre Eurobeträge sind im BGB ein Fremdkörper, weil der Wert des Geldes dynamisch ist. Eine Vereinfachung der Regelungen der Modernisierungsmieterhöhung würde zudem eine gute Grundlage schaffen, auf der man das Vermieter-Mieter-Dilemma auflösen kann, so wie es der Koalitionsvertrag vorsieht.

V. Zu Artikel 7 – Änderung des Gebäude-Elektromobilitäts- infrastruktur-Gesetzes

Es ist zu begrüßen, dass hier die Regelungen der EBPD 1:1 übernommen wurden. Insbesondere der Verzicht auch eine Fahrrad-Stellplatzpflicht und die getrennte Betrachtung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb des jeweiligen Gebäudes reduzieren den Aufwand für die Umsetzung der Pflichten aus der EPBD.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210