

# Stellungnahme der LEG Immobilien SE zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG)

## Vorbemerkung

Die LEG Immobilien SE begrüßt den Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) ausdrücklich als wichtigen Schritt zu mehr Technologieoffenheit, Planungssicherheit und investiver Klarheit im Gebäudesektor. Mit dem Entwurf setzt die Bundesregierung ein klares Zeichen für eine pragmatische und zukunftsfähige Wärmewende.

Drei Punkte stechen besonders hervor:

1. **Rückkehr zur Technologieoffenheit** – endlich wieder marktwirtschaftlicher Wettbewerb statt Technologiezwang. Eigentümer können wieder selbst entscheiden, welche Lösung am besten zu ihrem Gebäude passt. Das schafft Akzeptanz – und beschleunigt den Hochlauf klimafreundlicher Technologien.
2. **Gestärkte Wärmeplanung** – sie wird zur tragenden Säule einer erfolgreichen Wärmewende. Mit der Entkopplung von Heizungsregulierung und Wärmeplanung entsteht endlich Raum für praxistaugliche, kommunale Lösungen – weniger Komplexität, mehr Umsetzungsstärke.
3. **Durchbruch für den Quartiers- und Portfolioansatz** – klare Priorisierung statt Gießkanne. Energetische Maßnahmen können dort ansetzen, wo sie den größten Effekt haben. Das bedeutet: mehr Wirkung pro eingesetztem Euro, höhere Effizienz und echte Steuerbarkeit auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Das neue GModG zeigt: Fortschritt entsteht, wenn Politik, Markt und Technologie zusammenwirken. Es ist ein Meilenstein für eine realistische und investitionsfreundliche Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

## Die Dimension der Aufgabe: 430 Milliarden Euro bis 2030

Das Beratungsunternehmen McKinsey hat errechnet, dass die Wärmewende in Deutschland bis 2030 rund 430 Milliarden Euro kosten wird. Diese Zahl verdeutlicht die enorme gesellschaftspolitische Dimension der Aufgabe – und unterstreicht, wie wichtig Planungssicherheit für zukünftige Investitionen ist.

Die kommunalen Wärmeplanungen bilden hierfür ein wichtiges Fundament. Diese müssen qualifiziert und verbindlich sein und dürfen durch das GModG nicht ins Stocken geraten. Es braucht Transparenz und Ehrlichkeit, dass die Wärmewende für alle teurer wird – und dass diese Kosten fair auf Mieter, Vermieter und Staat aufgeteilt werden müssen.

Dabei kommt den Vermietern zum Schutz ihrer Mieter eine besondere Verantwortung zu. Die LEG nimmt diese Verantwortung sehr ernst:

- **Unsere Investitionskraft:** Rund 400 Millionen Euro pro Jahr fließen in unsere Bestände.
- **Unser Ansatz:** Bezahlbare Dekarbonisierung – technologieoffen, quartiersbezogen, mit Fokus auf kostengünstige Lösungen für Mieter.

- **Unsere Priorität:** Emissionsminderung im Bestand mit Fingerspitzengefühl („bezahlbare Dekarbonisierung“) statt pauschalen Vollsanierungsanforderungen.

Als eines der führenden börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland mit rund 170.000 Mietwohnungen übernehmen wir eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe: bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bereitzustellen – bei einer Durchschnittsmiete von rund sieben Euro pro Quadratmeter, etwa einen Euro unter dem Bundesdurchschnitt.

Die LEG bekennt sich zu den Klimaschutzzielen und treibt die Dekarbonisierung des Gebäudesektors aktiv voran – unter anderem durch eigene grüne und digitale Start-ups wie termios (KI-gestützter hydraulischer Abgleich), dekarbo (Einbau und Wartung hocheffizienter Wärmepumpen), RENOWATE (digitale, serielle Vollsanierung) und youtilly (digitale Dienstleistungsverwaltung). Diese Innovationen entwickeln wir nicht nur für unseren eigenen Bestand, sondern vermarkten sie erfolgreich an Dritte – als Beitrag zu bezahlbarem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft.

### **Planungssicherheit: Noch nicht vollständig erreicht**

Der Referentenentwurf bietet eine gute Orientierung, aber noch keine vollständige Planungssicherheit. Die politische Einigung auf das GModG ist ein wichtiger Erfolg. Dennoch: Viele Details sind weiterhin offen, und der konkrete Gesetzestext muss noch durch Kabinett, Bundestag und Bundesrat. Der Kabinettsbeschluss wird für Mitte Mai 2026 erwartet, in Kraft treten soll das Gesetz dann Ende des Jahres.

Gerade bei Investitionen in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro pro Jahr benötigen wir Rechtssicherheit und Klarheit – nicht nur im Grundsatz, sondern auch im Detail. Die nachfolgenden Änderungsvorschläge zielen darauf ab, Widersprüche im Entwurf aufzulösen und die proklamierte Technologieoffenheit auch wirtschaftlich erlebbar zu machen.

## **1. Mieterschutzregelungen: Hybridheizungen von Kostenaufteilung ausnehmen und Preisexplosionen absichern**

### **Problem**

Die §§ 5a ff. des novellierten Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes sehen vor, dass Vermieter ab 2028 hälftig Netzentgelte und CO<sub>2</sub>-Kosten und ab 2029 hälftig die Mehrkosten der Netzentgelte tragen – unabhängig davon, ob bereits in klimafreundliche Heiztechnologien investiert wurde.

Die 65%-Regel entfällt – doch fossile Heizungen werden ein wachsendes Kostenrisiko. Vermieter dürfen künftig wieder Gas- und Ölheizungen einbauen, müssen aber die Hälfte der Netzentgelte, des CO<sub>2</sub>-Preises und der Biogas-Kosten tragen – unabhängig vom Verbrauchsverhalten der Mieter.

### **Hybridheizungen werden benachteiligt**

Dies betrifft insbesondere Hybridheizungen (z. B. Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Spitzenlastkessel), die aus energetischen, wirtschaftlichen und netzdienlichen Gründen eine sinnvolle Dekarbonisierungslösung darstellen. Der Referentenentwurf regelt diese technologieoffenen Lösungen in § 42 Abs. 2 Nr. 5 und 6 GModG sowie in § 43 Abs. 4 GModG ausdrücklich und sieht sogar einen obligaten Vorrangbetrieb der Wärmepumpe vor.

Obwohl hier bereits erheblich in Dekarbonisierung investiert wurde (Einbau einer Wärmepumpe für den Grundlastbereich), müssten Vermieter für den verbleibenden, technisch notwendigen Gasanteil (z. B. 30–40 % Spitzenlast) die Mehrkosten für Netzentgelte und CO<sub>2</sub>-Abgaben zur Hälfte übernehmen.

#### **Konkrete Auswirkungen:**

- Bei typischen Hybridlösungen entstehen für Vermieter jährliche Zusatzkosten von ca. 800 € pro Anlage.
- Dies macht Hybridlösungen wirtschaftlich unattraktiver und konterkariert die im Gesetz proklamierte Technologieoffenheit.
- Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Netzentgelte und CO<sub>2</sub>-Kosten wird so zu einem Risikofaktor für hybride Anlagen.
- Vermieter werden de facto gezwungen, entweder 100 % Wärmepumpenversorgung zu realisieren (verbunden mit sehr hohen Sanierungskosten am Gebäude) oder auf Klimaschutzinvestitionen ganz zu verzichten.
- Wenn Vermieter durch die einseitige Belastung de facto in eine reine Wärmepumpenlösung gedrängt werden, ist dies technisch zwar auch ohne vorherige energetische Vollsanieung möglich – wirtschaftlich für die Mieter jedoch mit erheblichen Risiken verbunden. In Gebäuden mit hohen Vorlauftemperaturen (unsanierte Bestände, klassische Heizkörper, unzureichende Dämmung) arbeitet eine Wärmepumpe mit deutlich schlechteren Jahresarbeitszahlen. Die Folge sind überproportional hohe Stromverbräuche – und damit überproportional hohe Heizkostenabrechnungen für die Mieter. Eine Hybridlösung, bei der die Wärmepumpe den Grundlastbereich effizient abdeckt und ein Spitzenlastkessel an besonders kalten Tagen die Vorlauftemperaturen liefert, ist in diesen Konstellationen für die Mieter die deutlich kostengünstigere und sozialverträglichere Option. Die nun geplante im KCO<sub>2</sub>G angelegte Benachteiligung von Hybridheizungen verkehrt damit den intendierten Mieterschutz in sein Gegenteil: Sie führt dazu, dass Mieter in unsanierten Beständen entweder mit den hohen laufenden Kosten einer ineffizient betriebenen Wärmepumpe oder mit den umlagefähigen Kosten einer aufwändigen energetischen Vollsanieung belastet werden – statt mit der für sie wirtschaftlich günstigsten Hybridvariante.

#### **Systemisches Problem: Fehlanreize statt Energieeffizienz**

Die pauschale Kostenverschiebung von Mietern zu Vermietern schafft Fehlanreize mit unabsehbaren Folgen – klimapolitisch wie wirtschaftlich. Sie setzt einen Mechanismus in Gang, der sich gegen die eigentlichen Ziele der Energiewende richtet – und zwar aus mehreren Gründen:

## **1. Zerstörung von Energiesparanreizen – insbesondere bei Transferleistungsempfängern**

Bei Transferleistungsempfängern übernimmt bereits heute der Staat die Heizkosten vollständig. Der Mieter trägt keine Kosten selbst – ein individueller Sparanreiz besteht nicht.

Wenn nun der Vermieter 50 % der Mehrkosten (gegenüber einer wirtschaftlichen Heizung) übernehmen muss, entsteht eine paradoxe Situation:

- Der Transferleistungsempfänger hat weiterhin keinen finanziellen Anreiz zur Verhaltensanpassung (Staat zahlt),
- der Vermieter trägt 50 % der Mehrkosten, ohne das Nutzerverhalten beeinflussen zu können,
- der Staat trägt die anderen 50 % der Mehrkosten plus die Grundkosten,
- klimapolitische Ziele (Verhaltensänderung, Energieeinsparung) werden systematisch konterkariert.

Das Ergebnis: Höherer Energieverbrauch bei gleichzeitig steigenden Kosten für Vermieter und Steuerzahler – ohne messbaren Klimaeffekt.

## **2. Falsche Adressierung sozialer Ziele**

Die Kostenaufteilung wird politisch oft mit Mieterschutz begründet. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine systemisch falsche Anreizstruktur mit Mitnahmeeffekten:

- Auch einkommensstarke Mieter profitieren von der Kostenverschiebung – ohne dass dies sozialpolitisch begründbar wäre.
- Sozialpolitische Unterstützung sollte zielgenau erfolgen (z. B. über Wohngeld, Heizkostenzuschüsse für Transferleistungsempfänger), nicht über pauschale Kostenverlagerung auf Vermieter.
- Die derzeitige Regelung vermischt Klimapolitik, Sozialpolitik und Mietrecht auf eine Weise, die keines der Ziele effektiv erreicht.

## **3. Investitionshemmnis für Dekarbonisierung**

Die pauschale Kostenübernahme macht gerade klimafreundliche Hybridlösungen wirtschaftlich unattraktiv – obwohl diese aus energetischer Sicht sinnvoll sind. Das Ergebnis:

- Vermieter verzögern oder unterlassen Investitionen in Wärmepumpen.
- Es werden entweder überdimensionierte Vollwärmepumpenlösungen installiert (mit hohen Kosten und Eingriffen ins Gebäude) oder es bleibt bei rein fossilen Heizungen.
- Die volkswirtschaftlich sinnvolle Balance zwischen Investitionskosten und Betriebskosten wird zerstört.

**Unser Fazit:** Der regulatorische Rahmen wird flexibler, aber die wirtschaftliche Logik bleibt dieselbe. Wer Energiekosten senken und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren will, kommt an smarten, effizienten Lösungen nicht vorbei – unabhängig davon, welche Heizung im Keller steht. Diese wirtschaftliche Logik darf durch Fehlanreize nicht ausgehebelt werden.

### **Änderungsvorschlag**

#### **1. Der verschärfte Mieterschutz (§§ 5a, 5b KCO<sub>2</sub>G) sollte ausschließlich bei Austausch „Fossil gegen Fossil“ greifen.**

Konkret: § 5a Abs. 3 sollte nur dann zur Anwendung kommen, wenn eine fossile Heizung durch eine rein fossile Heizung ersetzt wird, ohne gleichzeitig in erneuerbare Wärmeerzeugung zu investieren.

#### **Formulierungsvorschlag für § 5a Abs. 1 (neu):**

„Absatz 3 gilt nicht für Hybridheizungen im Sinne des § 42 Abs. 2 Nr. 5 und 6 GModG, bei denen nachweislich ein substantieller Anteil der Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien erfolgt.“

Alternativ kann die Ausnahme über eine Mindestquote definiert werden (z. B. mindestens 50 % der Jahresarbeit durch die Wärmepumpe oder Solarthermie).

### **Begründung**

- Vermieter, die in Hybridheizungen investieren, gehen bereits den Weg der Dekarbonisierung und sollten nicht für den technisch/wirtschaftlich sinnvollen Restanteil fossil betriebener Spitzenlast bestraft werden.
- Die Regelung des § 43 Abs. 4 GModG sieht bereits einen obligaten Vorrangbetrieb der Wärmepumpe vor – dies minimiert den fossilen Anteil strukturell.
- Energieeffizienzgesichtspunkte, CO<sub>2</sub>-Minderungskosten und Netzstabilität sprechen für die Kombination von Wärmepumpe und Spitzenlastkessel – diese wird durch die Kostenaufteilung de facto verhindert.
- Der Entwurf selbst formuliert in der Begründung: „Es wird dafür Sorge getragen, dass die Mieter vor überhöhten Nebenkosten infolge des Einbaus einer unwirtschaftlichen Heizung geschützt sind.“ Hybridheizungen sind aber nicht unwirtschaftlich, sondern technologisch und ökonomisch sinnvoll.
- Externe Preissteigerungen (Fernwärme, Biogas, Netzentgelte) liegen außerhalb der Kontrolle des Vermieters. Es ist nicht sachgerecht, Vermieter für Marktentwicklungen oder kommunale Preisgestaltung haften zu lassen, die sie nicht beeinflussen können.
- Investitionssicherheit: Ohne Schutzmechanismus gegen Preisexplosionen wird jede Investitionsentscheidung zur Lotterie. Das hemmt Investitionen in den Bestand massiv.
- Die Erhaltung des individuellen Energiesparanreizes ist klimapolitisch unverzichtbar.

- Hybridheizungen schützen Mieter in unsanierten Beständen vor überproportionalen Heizkosten, die bei einer „Wärmepumpe pur“ mit hohen Vorlauftemperaturen und entsprechend niedrigen Jahresarbeitszahlen entstehen würden. Die aktuelle Regelung wirkt damit faktisch zu Lasten genau der Mietergruppe, die sie eigentlich schützen soll.

## 2. Havariefall: Übergangsregelung erforderlich

### Problem

Der Referentenentwurf sieht keine Differenzierung zwischen geplanten Heizungstausch-Maßnahmen und Havariefällen vor. Die im GEG 2024 noch vorhandenen Havarie-Übergangsregeln (5-Jahres-Frist, Übergangslösungen wie Miet-Gasheizungen) werden vollständig gestrichen. Stattdessen gilt im Defektfall das allgemeine Regime für jeden Heizungstausch.

Dies bedeutet: Auch bei Notfällen (Heizungsausfall) würde die Mieterschutzregelung unmittelbar greifen, wenn eine Gas-/Ölheizung eingebaut wird.

Dies ist aus mehreren Gründen problematisch:

- Im Havariefall besteht kein Planungsvorlauf für alternative Heizungslösungen.
- Mieter können nicht in der Kälte sitzen gelassen werden.
- Eine sofortige Umrüstung auf Wärmepumpe ist bei vielen Bestandsgebäuden kurzfristig nicht möglich (fehlende Niedertemperatur-Heizkörper, unzureichende Dämmung, komplexe Genehmigungsverfahren).
- Es handelt sich nicht um eine böswillige Entscheidung des Vermieters, Preisrisiken auf Mieter abzuwälzen, sondern um eine Notsituation.
- Eine Havarie kann auch eine relativ neue Heizung betreffen, die wirtschaftlich noch nicht abgeschrieben ist.

### Änderungsvorschlag

Für Havariefälle sollte eine Übergangsregelung geschaffen werden, bevor die Mieterschutzregelungen des § 5a greifen.

### Formulierungsvorschlag für § 5a Abs. 1 (neu):

„Absatz 3 gilt nicht für einen Zeitraum von fünf Jahren ab dem Einbau einer Heizungsanlage nach § 43 Abs. 1 GModG, wenn diese Anlage aufgrund eines Totalausfalls einer bestehenden Heizungsanlage (Havariefall) eingebaut wurde und die ausgefallene Anlage nicht älter als 15 Jahre war.“

## Begründung

- Havariefälle sind unverschuldet und erfordern schnelles Handeln im Interesse der Mieter.
- Eine doppelte Investition (Havarie-Ersatz + spätere Modernisierung innerhalb kurzer Zeit) wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig und würde über die Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) letztlich auch Mieter belasten.
- Die Übergangsregelung gibt Vermietern Zeit, eine energetisch optimale Lösung zu planen, zu finanzieren und umzusetzen.
- Vergleichbare Übergangsregelungen existierten bereits im GEG 2024 und haben sich bewährt.
- Die Regelung verhindert, dass Mieter ohne Heizung bleiben, während der Vermieter auf eine komplexe Wärmepumpen-Lösung wartet.

## 3. Keine rückwirkende Anwendung der Mieterschutzregelungen

### Problem

Es besteht Rechtsunsicherheit, ob die Mieterschutzregelungen auch für Heizungsanlagen gelten, die nach Inkrafttreten des GEG 2024 (ab Oktober 2023), aber vor Inkrafttreten des GModG eingebaut wurden.

Insbesondere betrifft dies Anlagen der ESP – EnergieServicePlus GmbH (100%ige Energiegesellschaft der LEG), die 2024 einen Großteil ihrer Kessel im Rahmen der damaligen gesetzlichen Vorgaben modernisiert hat – unter Nutzung der damaligen Übergangsfristen des GEG 2024, die vorsahen, dass diese Kessel ab 2029 mit Biomethan-Beimischung arbeiten müssen.

Die Unternehmen haben sich sehenden Auges auf die damals geltende Rechtslage verlassen. Eine nachträgliche Verschärfung würde die Spielregeln rückwirkend ändern.

### Änderungsvorschlag

§ 5a sollte ausdrücklich nur für Heizungsanlagen gelten, die nach Inkrafttreten des GModG eingebaut werden.

### Formulierungsvorschlag für § 5a Abs. 1 (Eingangssatz):

„Bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 Abs. 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebaut wurde, ermittelt der Vermieter im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung [...]

Eine rückwirkende Anwendung auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebaute Anlagen ist ausgeschlossen.“

## **Begründung**

- Rechtssicherheit für Investitionen, die auf Basis der zum Zeitpunkt des Einbaus geltenden Rechtslage getätigt wurden.
- Vermeidung nachträglicher Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- Vertrauensschutz für Unternehmen, die sich an die damaligen gesetzlichen Vorgaben gehalten haben.
- Vergleichbare Übergangsregelungen wurden auch beim Übergang vom GEG 2024 zum GModG geschaffen (Verschiebung der 65%-Regel).

## **4. Energieausweise: Gleichwertige Anerkennung von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen für Wohngebäude**

### **Problem**

Der Referentenentwurf fokussiert stark auf Bedarfsausweise (energetische Bilanzierung nach § 81), insbesondere:

- Für Nichtwohngebäude wird der Bedarfsausweis verpflichtend (§ 80 Abs. 3 Satz 2 GModG)
- Der Grundsatz in § 79 Abs. 1 GModG stellt zwar beide Ausweisarten nebeneinander, aber die Detailregelungen verschieben das Gewicht deutlich zugunsten des Bedarfsausweises

Verbrauchsausweise (§ 82) treten zunehmend in den Hintergrund. Aus Sicht der LEG sind Verbrauchsausweise jedoch die bessere Wahl für Bestandsgebäude:

- Sie bilden das tatsächliche Nutzerverhalten ab – sie sind ehrlicher, weil sie zeigen, was wirklich verbraucht wird
- Sie sind praxisnäher und für Mieter verständlicher und nachvollziehbarer
- Sie nutzen vorhandene, hochqualitative Verbrauchsdaten, die professionelle Bestandshalter wie die LEG ohnehin erheben
- Sie sind wirtschaftlicher in der Erstellung (bei 171.000 Wohnungen ein erheblicher Kostenfaktor – Bedarfsausweise erfordern aufwändige Vor-Ort-Begehungen und Berechnungen)
- Sie verhindern bürokratischen Leerlauf und nutzen verfügbare Daten sinnvoll

### **Änderungsvorschlag**

Für Wohngebäude sollte die Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis ausdrücklich gesichert und als gleichwertig anerkannt werden. Zudem würden wir bei § 83 Absatz 1, Satz 3 noch verdeutlichen wollen, dass bei ausreichend vorhanden Daten auch eine Erstellung des Energieausweises möglich sein sollte, ohne dass eine Begehung vor Ort notwendig ist.

## **Begründung**

- Verbrauchsausweise reflektieren die Realität besser als theoretische Berechnungen, die oft von der tatsächlichen Nutzung abweichen
- Erheblicher bürokratischer Mehraufwand und Kostensteigerung bei Bedarfsausweispflicht – ohne erkennbaren Mehrwert für Mieter oder Klimaschutz
- Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) schreibt keine generelle Bedarfsausweispflicht für Wohngebäude vor
- Verhältnismäßigkeit: Der Aufwand für Bedarfsausweise steht in keinem Verhältnis zum Erkenntnisgewinn bei professionell bewirtschafteten Bestandsportfolios
- Zudem vermissen wir in § 86 - wie in EPBD gefordert – die Harmonisierung der Einteilung der Energieeffizienzklassen für Wohngebäude.
- In der Anlage 4, und 10a zum Entwurf zum Gebäuderenovierungsplan vermissen wir die Vereinheitlichung der Primärenergiefaktoren. Hier sollte insbesondere die Entwicklung der Primärenergiefaktoren für die nächsten Jahre mitberücksichtigt werden.

## **5. Lebenszyklusanalyse: Keine rückwirkende Erfassung bei Bestandsgebäuden**

### **Problem**

§ 88 GModG (in Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD) sieht vor, dass die Treibhausgasemissionen eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus im Energieausweis ausgewiesen werden müssen. Hier sollte ausdrücklich festgeschrieben werden, dass sich diese Regelung nur auf Neubauten bezieht.

Bei Bestandsgebäuden (z. B. Baujahr 1950, mehrere Sanierungszyklen) ist eine rückwirkende Lebenszyklusanalyse de facto unmöglich:

- Keine Daten über historische Baumaterialien, Sanierungen und Emissionen verfügbar
- Unverhältnismäßiger Aufwand ohne Erkenntnisgewinn
- Die historischen Emissionen sind bereits in der Atmosphäre – entscheidend für den Klimaschutz ist die Zukunft, nicht die Vergangenheit
- Bei einem Bestand von 171.000 Wohnungen (viele davon aus den 1950er bis 1970er Jahren) würde dies einen immensen administrativen Aufwand bedeuten

### **Änderungsvorschlag**

Die Lebenszyklusanalyse sollte sich ausschließlich auf Neubaumaßnahmen beschränken.

### **Formulierungsvorschlag für § 88 GModG (Ergänzung):**

„Bei Bestandsgebäuden ist die Lebenszyklusanalyse nach Satz 1 nicht erforderlich.“

## Begründung

- Rückwirkende Erfassung ist praktisch nicht leistbar und würde zu Schätzwerten ohne realen Wert führen.
- Fokus sollte auf Neubaumaßnahmen liegen – hier kann die Lebenszyklusanalyse tatsächlich Steuerungswirkung entfalten.
- Vermeidung von bürokratischem Leerlauf.
- Verhältnismäßigkeit: Die EU-Richtlinie verlangt keine historische Rückrechnung für Altbestände.

## 6. Fernwärme: Mindeststandards für qualifizierte Wärmeplanung als Voraussetzung für Anschlusszwänge

### Problem

Der Gesetzentwurf ermöglicht kommunalen Wärmeplanungen und Anschlusszwängen erheblichen Spielraum, ohne einheitliche Qualitätsstandards festzulegen.

### Strukturelles Defizit der aktuellen Wärmeplanung:

- **Massive Verzögerungen:** Von 83 Großstädten hatten Ende 2025 nur 38 einen fertigen Wärmeplan. Bundesweit sind Wärmeplanungen lediglich in 10 % der Kommunen abgeschlossen.
- **Fehlende Rechtsklarheit:** Kommunale Wärmepläne entfalten nach geltendem Recht grundsätzlich keine unmittelbare Außenwirkung und begründen weder einklagbare Rechte noch Pflichten. Sie können jederzeit fortgeschrieben und angepasst werden.
- **Unklare Gebietsausweisungen:** Viele Pläne weisen große Flächen als „Prüfgebiete-2“ aus, ohne belastbare Aussagen zu künftigen Versorgungsoptionen zu machen.
- **Unrealistische Annahmen:** Viele Wärmepläne setzen eine Verdopplung der Sanierungsrate auf 2 % jährlich voraus. Historisch wurde nie mehr als 1 % erreicht.
- **Heterogene Planungsqualität:** Von professionellen Gutachten bis zu improvisierten Plänen ist alles vertreten.

Dies führt zu:

- Investitionsunsicherheit für private Wohnungsunternehmen
- Risiko wirtschaftlich unattraktiver Fernwärme-Anschlusszwänge
- Fehlallokation von Kapital

Der Staat fordert vom Einzelnen fünfstellige Investitionsentscheidungen, ohne selbst verlässliche Rahmenbedingungen zu liefern. Bei einer Wärmewende, die laut McKinsey bis 2030 430 Milliarden Euro kosten wird, ist dies nicht tragbar.

## Änderungsvorschlag

### Kein Anschlusszwang ohne qualifizierte Wärmeplanung.

Verstärkter Mieterschutz und Anschlusszwänge sollten nur dort greifen, wo eine qualifizierte kommunale Wärmeplanung vorliegt. Maßgeblich ist nicht der bloße Wärmeplan, sondern eine belastbare Planungssituation:

- Ein veröffentlichter Wärmeplan mit konkreten Gebietsausweisungen (keine „Prüfgebiete“)
- Ein nachvollziehbarer kommunaler Umsetzungsfahrplan für Fernwärme, Nahwärme oder andere Versorgungsoptionen
- Transparente Preisobergrenzen und Wirtschaftlichkeitsnachweise für geplante Wärmenetze
- Verbindliche Aussagen zu Versorgungssicherheit und Zeitplänen

### Formulierungsvorschlag für § 109 GModG (Ergänzung):

„Ein Anschluss- und Benutzungszwang nach Absatz 1 darf nur festgesetzt werden, wenn für das betreffende Gebiet eine qualifizierte kommunale Wärmeplanung im Sinne des Wärmeplanungsgesetzes vorliegt. Eine qualifizierte Wärmeplanung setzt voraus:

1. konkrete Gebietsausweisungen (Fernwärme-, Nahwärme- oder Wasserstoffnetzausbaugebiete),
2. einen belastbaren Umsetzungsfahrplan mit verbindlichen Zeitplänen,
3. einen Nachweis der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und Versorgungssicherheit.

Gebäude in sog. Prüfgebieten sind von Anschluss- und Benutzungszwängen ausgenommen.“

## Begründung

- **Gerechtigkeit:** Der Staat kann von privaten Investoren keine Maßnahmen fordern, wenn die Rahmenbedingungen nicht rechtsverbindlich und transparent feststehen.
- **Akzeptanz:** Akzeptanz für Wärmenetze steigt mit Planungsqualität.
- **Schutz vor Willkür:** Schutz vor willkürlichen oder unwirtschaftlichen kommunalen Festlegungen.
- **Investitionssicherheit:** Eigentümer müssen wissen, woran sie sind, bevor sie fünfstellige Investitionen tätigen – gerade bei einem Gesamtvolumen von 430 Milliarden Euro bis 2030.
- **Stabilität:** Die Wärmeplanung darf durch das GModG nicht ins Stocken geraten, sondern muss als verlässliches Fundament für die Wärmewende gestärkt werden.

## Fazit

Der Referentenentwurf des GModG enthält wichtige Ansätze zur Entbürokratisierung und Technologieoffenheit. Wir begrüßen ausdrücklich die grundsätzliche Richtung und sehen darin einen Meilenstein für eine realistische, marktwirtschaftliche Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

Aus Sicht der LEG besteht jedoch dringender Nachbesserungsbedarf bei den Mieterschutzregelungen:

1. Hybridheizungen müssen von der Kostenaufteilung ausgenommen werden (Mieterschutz nur bei „Fossil gegen Fossil“) – und Vermieter müssen vor exogenen Preisexplosionen geschützt werden (Härtefall-/Schwellenwertregelung).
2. Havariefälle benötigen eine Übergangsregelung (5 Jahre Schonfrist).
3. Keine rückwirkende Anwendung auf bereits eingebaute Anlagen (Vertrauensschutz).
4. Verbrauchsausweise müssen für Wohngebäude gleichwertig bleiben (Wahlfreiheit).
5. Lebenszyklusanalyse nur für zukünftige Maßnahmen (keine historische Rückrechnung).
6. Qualifizierte Wärmeplanung als Voraussetzung für Anschlusszwänge (staatliche Vorleistung vor Sanktionierung).

## Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

### Energie-Service-Plus GmbH

Joachim Ditzen

Geschäftsführer

Flughafenstraße 99

40474 Düsseldorf

[joachim.ditzen@energieserviceplus.de](mailto:joachim.ditzen@energieserviceplus.de)

Tel.: 02 11 / 54 20 86 58

### LEG Immobilien SE

Marc Bunse

Head of Public Affairs

Flughafenstraße 99

40474 Düsseldorf

[marc.bunse@leg-wohnen.de](mailto:marc.bunse@leg-wohnen.de)

Tel.: 02 11 / 45 68 - 2 01

Registriert im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter **R002757**.