

Stellungnahme

# Gebäudemodernisierungsgesetz

Referentenentwurf von BMW und BMW SB  
vom 5. Mai 2026



## Einleitung

Die deutsche Automobilindustrie bekennt sich ausdrücklich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens. Im Einklang mit den Zielen des europäischen Green Deals unterstützt die Automobilindustrie das Ziel, Europa bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Die Unternehmen der deutschen Automobilindustrie leisten hierfür bereits heute erhebliche Investitionen. Von 2026 bis 2030 werden Hersteller und Zulieferer weltweit rund 320 Milliarden Euro in Forschung und Entwicklung sowie weitere rund 220 Milliarden Euro in den Aus- und Umbau von Werken investieren. Der Dekarbonisierung der eigenen Produktionsstandorte kommt dabei eine besondere Rolle zu.

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz sollen die ordnungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Gebäudeeffizienz neu gefasst und die Anforderungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie in nationales Recht überführt werden. Die im Referentenentwurf vorgesehene 1:1-Umsetzung der EU-Anforderungen ohne zusätzliche nationale Verschärfungen ist dabei grundsätzlich begrüßenswert. Gerade bei den Vorgaben für Nichtwohngebäude ist es richtig, europäische Anforderungen nicht noch durch zusätzliches nationales Gold Plating zu verschärfen. Wo erforderlich, sollte sich die Bundesregierung jedoch auf europäischer Ebene für Anpassungen der EPBD-Anforderungen einsetzen.

**Der VDA sieht die Vorgaben der Gebäudeeffizienzrichtlinie und insbesondere die Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude jedoch grundsätzlich kritisch.** Eine Hochrechnung des VDA hat ergeben, dass für die energetische Ertüchtigung der innerdeutschen Standorte der Automobilindustrie zur Umsetzung der EPBD-Vorgaben je nach Ausgestaltung Kosten in Höhe von insgesamt knapp fünf Mrd. Euro entstehen könnten.

Mit dem Start des zweiten europäischen Emissionshandels (ETS-2) ab 2028 wird ein verlässlicher CO<sub>2</sub>-Minderungspfad für die Sektoren Gebäudewärme, Verkehr und Industrie eingeführt. Der CO<sub>2</sub>-Deckel wird absehbar zu weiter ansteigenden Preisen für fossile Energieträger führen und deren Einsatz zunehmend unwirtschaftlich machen. Unternehmen haben damit bereits einen hinreichenden wirtschaftlichen Anreiz und ein wirtschaftliches Erfordernis, ihre Standorte zu dekarbonisieren. **Zusätzliche ordnungsrechtliche Vorgaben können vor dem Hintergrund des ETS-2 für Nichtwohngebäude grundsätzlich entfallen.**

**In jedem Fall sollte anstelle von gebäudeindividuellen Effizienzvorgaben die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Minderung in den Mittelpunkt gestellt werden.** Die im GModG angelegte Innovationsklausel zeigt, dass eine solche technologieoffene und an CO<sub>2</sub>-Minderung orientierte Systematik regulatorisch möglich ist und insbesondere für Nichtwohngebäude, bei denen kein Investor-Nutzer-Dilemma vorliegt, als Vorbild dienen kann.

Der VDA bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Zugleich ist festzuhalten, dass die sehr kurze Anhörungsfrist der Bedeutung und Komplexität des Referentenentwurfs nicht gerecht wird.

Der VDA wird im Folgenden auf die für den Verband und seine Mitgliedsunternehmen wesentlichen Aspekte eingehen.

## 1 Verlängerung der Umsetzungszeiträume

Die EPBD sieht vor, dass bis 2030 16 Prozent und bis 2033 sodann 26 Prozent der energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude ertüchtigt werden müssen. Der Referentenentwurf konkretisiert diese Vorgaben in § 41 GModG dahingehend, dass bestehende Nichtwohngebäude ab dem 1. Januar 2030 den Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nutzfläche, Ausrichtung und Nutzung um nicht mehr als das 3,50-Fache und ab dem 1. Januar 2033 um nicht mehr als das 2,95-Fache überschreiten dürfen.

**Eine Umsetzung innerhalb der im Referentenentwurf vorgesehenen Fristen ist nicht realistisch.** Für Nichtwohngebäude liegen derzeit nicht flächendeckend und verpflichtend Energieausweise vor. Um überhaupt feststellen zu können, welche Gebäude die maßgeblichen Schwellenwerte von 3,50 beziehungsweise 2,95 überschreiten, müssten daher faktisch zunächst für einen sehr großen Teil des Nichtwohngebäudebestands Energieausweise erstellt werden. Hinzu kommt, dass der Referentenentwurf für Nichtwohngebäude in den einschlägigen Fällen grundsätzlich einen Energieausweis auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung verlangt. Dies führt zu erheblichem zusätzlichem Kosten- und Bürokratieaufwand. Stattdessen sollten auch verbrauchsbasierte Energieausweise als Nachweisgrundlage zugelassen werden. Zudem sollte der Referentenentwurf klarer konkretisieren, was der Nachweis „in anderer geeigneter Weise“ nach § 41 GModG umfasst. Gerade für große Bestandsportfolios bedarf es praxistauglicher, bürokratiearmer Standardverfahren, um die Gesamtenergieeffizienz auch ohne flächendeckende Ausstellung von Energieausweisen nachweisen zu können.

Die vorgelagerte Erstellung der erforderlichen Energieausweise, die Identifikation geeigneter Maßnahmen, ihre technische und wirtschaftliche Bewertung sowie die Einplanung in unternehmensinterne Investitionszyklen erfordern erhebliche Vorlaufzeiten. Hinzu kommen begrenzte Kapazitäten bei Planung, Handwerk und Bau. **Der VDA hält daher eine Verlängerung der Umsetzungsfristen um jeweils mindestens drei Jahre für erforderlich.** Die erste Sanierungsstufe sollte erst bis 2033, die zweite erst bis 2036 erfüllt werden. **Die Bundesregierung sollte sich daher, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, auch auf europäischer Ebene mit Nachdruck für eine Verlängerung der Umsetzungsfristen einsetzen.** Flankierend sind Planungs-, Genehmigungs- und Netzanschlussverfahren zu beschleunigen, damit notwendige Maßnahmen nicht zusätzlich an nichtwirtschaftlichen Hemmnissen scheitern.

## 2 Spielräume nutzen, Ausnahmeregelungen erweitern

Der Referentenentwurf sieht in § 40 Abs. 3 und 4 GModG bereits einige Erleichterungen und Ausnahmen vor. Danach gelten die Renovierungsanforderungen insbesondere dann als erfüllt, wenn ein bestehendes Nichtwohngebäude überwiegend mit Biomasse oder einer Wärmepumpe beheizt wird oder mit Fernwärme versorgt wird. Darüber hinaus sind Gebäude ausgenommen, bei denen feststeht, dass sie abgerissen, das Betriebsgelände aufgegeben, die Nutzung geändert oder eine umfassende Sanierung durchgeführt wird, ferner Baudenkmäler sowie Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit jeweils niedrigem Energiebedarf.

**Diese Ausnahmen sind grundsätzlich richtig, sollten jedoch an mehreren Stellen erweitert und präzisiert werden.** Aus Sicht des VDA sollte erstens klargestellt werden, dass die Ausnahmeregelung nicht nur für Fernwärme, sondern ausdrücklich auch für Nahwärme gilt. Zweitens sollte die Sanierungspflicht auch dann entfallen, wenn auf Grundlage verbindlicher Transformations-, Ausbau- oder Anschlusspläne feststeht, dass ein Gebäude innerhalb eines angemessenen Zeitraums wärmeseitig dekarbonisiert oder an ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen werden soll. Schließlich sollte geprüft werden, weitere atypische Gebäudetypen vollständig auszunehmen, insbesondere provisorische Gebäude, Gebäude mit geringer Nutzung sowie Gebäude mit hohen internen Wärmelasten. Gerade bei Gebäuden mit hohen internen Wärmelasten kann der im Referentenentwurf angelegte bedarfs- statt verbrauchsorientierte Ansatz die tatsächliche betriebliche Nutzung nur eingeschränkt abbilden und zu unwirtschaftlichen Sanierungspflichten führen.

### 3 Wirtschaftlichkeitsprinzip konkretisieren, angemessene Fördermöglichkeiten verbessern, Härtefallregel vorsehen

Zusätzliche Belastungen für Unternehmen müssen gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten vermieden werden. Umso entscheidender ist eine strikte Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots, das im Referentenentwurf bislang jedoch nur unzureichend berücksichtigt wird. § 40 Abs. 1 Satz 2 GModG sieht zwar vor, dass die Anforderungen nicht gelten, soweit ihre Einhaltung technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar. Die EPBD-Vorgaben wurden jedoch unter deutlich anderen Rahmenbedingungen beschlossen; insbesondere das veränderte Zinsumfeld erschwert hochinvestive Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle erheblich. **Vor diesem Hintergrund sollte der Entwurf das Wirtschaftlichkeitsgebot näher konkretisieren.** Maßgeblich sollten dabei **branchenübliche Amortisationszeiten** sein, sodass die Sanierungspflichten nur greifen, sofern sie sich unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten innerhalb angemessener Zeiträume wirtschaftlich rechnen.

Für Unternehmen, die die erforderlichen Investitionen auch unter Berücksichtigung bestehender Förderangebote wirtschaftlich nicht tragen können, sollte der Referentenentwurf zudem eine **praxistaugliche Härtefallregelung mit niederschwelliger Nachweisführung** vorsehen. Zwar enthält das Gebäudemodernisierungsgesetz mit Teil 6 und § 89 bereits Verweise zu Fördermitteln, und auch in der Begründung wird darauf verwiesen, dass für Nichtwohngebäude Fördermittel der Bundesförderung für effiziente Gebäude beantragt werden können. Für die Ertüchtigung sanierungspflichtiger Nichtwohngebäude bedarf es jedoch einer spezifischen und zielgerichteten Flankierung, damit die Renovierungsanforderungen in der Praxis wirtschaftlich erfüllbar bleiben.

### 4 Standortübergreifende Pooling-Lösungen ermöglichen

Der Referentenentwurf setzt die Renovierungsanforderungen für bestehende Nichtwohngebäude in § 40 GModG gebäudeindividuell um. Ein standortübergreifendes Pooling oder eine sonstige gebäudeübergreifende Erfüllungsoption sieht der Referentenentwurf bislang nicht vor. **Eine rein gebäudeindividuelle Betrachtung ist bei den EPBD-Anforderungen jedoch weder sachgerecht noch wirtschaftlich effizient.** CO<sub>2</sub>-Minderungen lassen sich innerhalb eines Standorts oder Unternehmensverbands nicht an jedem einzelnen Gebäude mit gleicher Wirtschaftlichkeit realisieren. Entscheidend sollte daher die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Reduktion sein, nicht ihre Erbringung an den energetisch schlechtesten Gebäuden.

**Vor diesem Hintergrund sollte der Referentenentwurf ergänzt werden, damit CO<sub>2</sub>-Minderungen vorrangig auch standortübergreifend innerhalb eines Unternehmens- oder Konzernverbands angerechnet werden können.** Minderungsmaßnahmen könnten so dort umgesetzt und angerechnet werden, wo sie mit gleicher CO<sub>2</sub>-Reduktion wirtschaftlich effizienter erbracht werden können. Dies würde den administrativen und finanziellen Aufwand für die Erfüllung der Anforderungen deutlich reduzieren. **Hilfsweise sollte zumindest klargestellt werden, dass die Erfüllung der Anforderungen auch innerhalb von Gebäudekomplexen oder im Rahmen eines Quartiersansatzes möglich ist.** Dies entspräche im Übrigen auch den Eckpunkten, wonach sich die Bundesregierung auf europäischer Ebene für eine stärkere Verankerung des Quartiersansatzes einsetzen will.

## 5 Solarpflicht flexibel und wirtschaftlich ausgestalten

Der Referentenentwurf setzt die Solarpflicht für Nichtwohngebäude in § 106 GModG um. Danach ist eine Solarenergieanlage ab dem 1. Januar 2027 auf neuen öffentlichen Nichtwohngebäuden sowie auf neuen Nichtwohngebäuden mit mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche zu errichten. Ab dem 1. Januar 2028 gilt dies auch für bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 500 Quadratmetern Nutzfläche, allerdings nur dann, wenn umfangreiche Änderungen im Sinne des § 36 durchgeführt werden.

**Aus Sicht des VDA sollte die Sinnhaftigkeit einer Solarpflicht für Nichtwohngebäude daher grundsätzlich und insbesondere im Bestand kritisch hinterfragt werden.** Die Solarpflicht für Nichtwohngebäude wurde in einer Zeit beschlossen, die stark von der Energiekrise und mangelnder Energieverfügbarkeit geprägt war. Die heutige Marktlage ist jedoch eine andere. Die Bundesnetzagentur weist inzwischen auf wachsende Solarspitzen, zunehmende Netzengpässe in Zeiten hoher PV-Erzeugung sowie eine stark gestiegene Zahl negativer Großhandelspreise hin. Die Einführung von Einspeisenentgelten könnte die Wirtschaftlichkeit neuer Solaranlagen in vielen Gebieten zusätzlich erschweren. Eine Solarpflicht kann Unternehmen somit zur Installation von Solaranlagen verpflichten, die sich am jeweiligen Standort wirtschaftlich nicht darstellen lassen. **Die Bundesregierung wird daher gebeten, sich auf europäischer Ebene für eine Abschaffung der Solarpflicht für Nichtwohngebäude einzusetzen.**

Sofern an den unionsrechtlichen Vorgaben festgehalten wird, sollte der Referentenentwurf die Solarpflicht jedenfalls möglichst pragmatisch und wirtschaftlich tragfähig ausgestalten. **Hilfsweise sollten daher zumindest standortübergreifende Erfüllungsoptionen ermöglicht werden. Konkret sollte daher die Möglichkeit von Solarkonten vorgesehen werden,** um die gesetzlichen Anforderungen systemdienlicher und kosteneffizienter zu erfüllen. Dabei sollte sichergestellt werden, dass bereits errichtete Solaranlagen angerechnet werden können, damit frühzeitige Investitionen nicht entwertet und First Mover nicht benachteiligt werden.

Positiv ist, dass der Referentenentwurf keine näheren bundesrechtlichen Vorgaben zur konkreten Leistung oder Dimensionierung der Solaranlage macht, sondern auf eine „kosteneffiziente Installation von Solartechnologien“ abstellt. Kritisch zu sehen ist hingegen die in § 106 Abs. 5 GModG vorgesehene Länderöffnungsklausel, wonach die Länder durch Landesrecht weitergehende Anforderungen an die Errichtung von Solarenergieanlagen stellen können. Das Gebäudemodernisierungsgesetz sollte vielmehr dazu genutzt werden, den bestehenden Regelungsflickenteppich zu lichten und bundeseinheitliche Vorgaben zu schaffen. Bestehende landesrechtliche Flexibilitäten müssen jedoch in jedem Fall erhalten bleiben.

## 6 Weitere Aspekte

Ergänzend sieht der VDA in einzelnen weiteren Punkten Klarstellungs- und Anpassungsbedarf.

- **Anrechnung von zertifiziertem Grünstrom:** Der Referentenentwurf sollte sicherstellen, dass 100 Prozent zertifizierter, nicht gebäudenah erzeugter Grünstrom aus dem öffentlichen Netz, insbesondere bei Absicherung über Herkunftsnachweise oder Power Purchase Agreements, im Anforderungssystem angemessen berücksichtigt werden kann.
- **Wasserstoff-Definition:** Die im Referentenentwurf enthaltene Definition des grünen Wasserstoffs sollte mit anderen energierechtlichen Vorschriften harmonisiert werden, um zusätzliche Abgrenzungs- und Anwendungsfragen zu vermeiden.
- **Wärmeplanungsgesetz:** Der VDA weist erneut darauf hin, dass die im parallel laufenden Gesetzesvorhaben zum Wärmeplanungsgesetz vorgesehenen Erleichterungen für Prozesswärmenetze auf alle industriellen Wärmenetze der betrieblichen Eigenversorgung ausgeweitet werden sollten. Die vorgesehene Privilegierung industrieller Wärmenetze, die ausschließlich oder nahezu ausschließlich der Versorgung mit Prozesswärme dienen, greift aus Sicht der Automobilindustrie zu kurz.

### Ansprechpartner

**Andreas Rade**

Geschäftsführer

andreas.rade@vda.de

**Götz Schneider**

Leiter Abteilung Verkehr & Transport | Klima, Umwelt & Nachhaltigkeit

goetz.schneider@vda.de

**Loic Geipel**

Referent Klima & Energie

loic.geipel@vda.de

Der Verband der Automobilindustrie (VDA) vereint rund 620 Hersteller und Zulieferer unter einem Dach. Die Mitglieder entwickeln und produzieren Pkw und Lkw, Software, Anhänger, Aufbauten, Busse, Teile und Zubehör sowie immer neue Mobilitätsangebote.

Wir sind die Interessenvertretung der Automobilindustrie und stehen für eine moderne, zukunftsorientierte multimodale Mobilität auf dem Weg zur Klimaneutralität. Der VDA vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Medien und gesellschaftlichen Gruppen.

Wir arbeiten für Elektromobilität, klimaneutrale Antriebe, die Umsetzung der Klimaziele, Rohstoffsicherung, Digitalisierung und Vernetzung sowie German Engineering. Wir setzen uns dabei für einen wettbewerbsfähigen Wirtschafts- und Innovationsstandort ein. Unsere Industrie sichert Wohlstand in Deutschland: Mehr als 730.000 Menschen (2025) sind direkt in der deutschen Automobilindustrie beschäftigt.

Der VDA ist Veranstalter der größten internationalen Mobilitätsplattform IAA MOBILITY und der IAA TRANSPORTATION, der weltweit wichtigsten Plattform für die Zukunft der Nutzfahrzeugindustrie.

---

Herausgeber      Verband der Automobilindustrie e. V. (VDA)  
Behrenstraße 35, 10117 Berlin  
[www.vda.de](http://www.vda.de)

Deutscher Bundestag Lobbyregister-Nr.: R001243  
EU-Transparenz-Register-Nr.: 9557 4664 768-90

Copyright        Verband der Automobilindustrie e. V. (VDA)

Nachdruck und jede sonstige Form der Vervielfältigung  
ist nur mit Angabe der Quelle gestattet

Version            Mai 2026