GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

8-Punkte-Appell der Wohnungswirtschaft

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

22.05.2026

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

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

PUNKT 1
Quartiers- und Flottenlösungen zulassen / Experimentierklauseln einführen

§ 42 Grundsatz – Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

Einordnung:
Die Technologieoffenheit (Abs. 2 Nr. 1–9) ist sachgerecht. Allerdings fehlt aus Sicht der Wohnungswirtschaft eine Leitplanke zur langfristigen Wirtschaftlichkeit der Systemwahl. Was es dringend in der Umsetzung benötigt, sind Quartiersansätze und Wärmenetz-anschlüsse (Nr. 8), die in enger Verknüpfung mit der kommunalen Wärmeplanung zu prüfen sind. Eine Umsetzungsvariante wäre, bei Wahl von Gas/Öl/Flüssiggas (Option 1) ein Umstellungskonzept für die Erfüllung der Quoten nach § 43 nachweisen.

Änderungsbedarf:
Die Novelle des GModG bietet die Gelegenheit, Experimentierklauseln sowie Quartiers- und Flottenlösungen ausdrücklich zu ermöglichen. Erfolgreiche Modelle sollten evaluiert und dauerhaft in die Gesetzgebung übernommen werden.

Der GdW regt an, Quartiers- und Flottenlösungen nicht nur programmatisch zu erwähnen, sondern als gleichwertige Erfüllungsoptionen ausdrücklich zu verankern. Gerade im Bestand ermöglichen sie sozialverträgliche, eigentümerübergreifende und netzdienliche Lösungen, die auf Einzelgebäudeebene nicht erreichbar sind.

Lösungsvorschlag:

a. Quartiers- und Flottenstrategien können die Einhaltung von Anforderungen alternativ zur Einzelgebäudelogik erfüllen, sofern ein standardisierter, an der CO_2-Reduktion orientierter Nachweis der Zielerreichung vorliegt (z.B. gemessener, witterungsbereinigter Verbrauch und Emissionsfaktoren).
b. Für diese Nachweise sind digitale Standardformate vorzusehen; Nachweispflichten sind dort zu verankern, wo die Daten entstehen (Versorger/Netzbetreiber/Wärmelieferant).
c. Experimentierklauseln im Sinne von Reallabore (über §103 hinausgehend) sollten im Gesetz ausdrücklich ermöglicht werden, um innovative Quartiers- und Flottenansätze befristet zu erproben und bei Erfolg dauerhaft zu verstetigen.

PUNKT 2
Biotreppe praxistauglich ausgestalten: Eigentümer dürfen nicht für Markt- und Lieferrisiken haften

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

Einordnung:

Der Entwurf muss für Anlagenkonstellationen, bei denen die Brennstoffbeschaffung regelmäßig mieterseitig erfolgt, eine eigenständige, vollzugstaugliche Regelung vorsehen. In diesen Fällen verfügt der Gebäudeeigentümer weder über tatsächliche Steuerungsmöglichkeiten noch über eine rechtliche Zugriffsmöglichkeit auf die Einhaltung von Beimischquoten. Eine Verantwortungszuweisung an den Eigentümer würde daher zu strukturellem Vollzugsdefizit und nicht erfüllbaren Pflichten führen. Wichtig ist darüber hinaus eine eindeutige gesetzliche Klarstellung, dass Reparaturen, Weiterbetrieb bestehender Anlagen und ein bloßer Komponententausch keinen „Neueinbau einer Heizungsanlage“ im Sinne des § 43 auslösen dürfen. **Nur ein vollständiger, eigentümerveranlasster Austausch der Anlage darf Pflichten nach § 43 auslösen.**

Die Biotreppen-Pflicht trifft formal den Eigentümer der Heizungsanlage. Tatsächlich liegen Angebot, Verfügbarkeit, Preisgestaltung und Nachweisführung jedoch im Wesentlichen bei Versorgern und Brennstofflieferanten. Gerade bei leitungsgebundener Gasversorgung ist offen, ob entsprechende Mengen an Biomethan oder anderen klimafreundlichen Brennstoffen flächendeckend und zu vertretbaren Preisen bereitgestellt werden können.

Der Entwurf sieht zwar vor, dass Lieferanten mit der Abrechnung bestätigen müssen, dass die Anforderungen nach § 43 Abs. 1 und 2 sowie § 45 erfüllt sind. Diese Bestätigungen dienen zugleich dem Nachweis der Pflichterfüllung und sind aufzubewahren. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss jedoch ausdrücklich klargestellt werden, dass der Eigentümer seine Pflicht erfüllt, wenn er einen entsprechenden Liefervertrag abschließt und der Versorger die erforderliche Bestätigung liefert. Das Risiko fehlender Marktverfügbarkeit, unzureichender Lieferfähigkeit oder unvollständiger Lieferantennachweise darf nicht beim Betreiber der Heizungsanlage liegen.

Lösungsvorschlag:

Der GdW regt an, § 43 wie folgt zu präzisieren:

a. ausdrückliche Ausnahme dezentraler Anlagen mit mieterseitigem Energieliefervertrag vom Anwendungsbereich der Eigentümerpflicht nach § 43 Abs. 1 oder
b. alternativ klare Zuordnung der Erfüllungs- und Nachweispflichten auf Energielieferanten/Netzbetreiber bzw. den jeweiligen Betreiber der Anlage und
c. zusätzlich befristete Übergangsregelung für Bestandskonstellationen mit hohen Stückzahlen dezentraler Anlagen, in denen eine kurzfristige Zentralisierung oder Umstellung aus technischen, netzseitigen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist.

PUNKT 3
Biotreppe fair abrechnen: Nur echte Mehrkosten teilen

---

§§ 5a/ 5b CO2 Kostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG)

Einordnung:

Der GdW erkennt an, dass die vorgesehenen Regelungen im CO_2-Kostenaufteilungsgesetz dem Mieterschutz dienen sollen. Mieter sollen vor überhöhten Nebenkosten infolge unwirtschaftlicher Heizungsentscheidungen geschützt werden. Problematisch ist jedoch die pauschale Ausgestaltung. Der Entwurf sieht vor, dass Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2028 die Netzentgelte für Erdgas jeweils zur Hälfte tragen und die Kohlendioxidkosten des fossilen Brennstoffes abweichend von § 5 Abs. 2 CO_2KostAufG ebenfalls 50:50 aufgeteilt werden. Zudem sollen Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2029 die Kosten der Bio-Treppe je zur Hälfte tragen; diese Verteilung soll jedoch nur bis zu einem Anteil des biogenen Brennstoffs von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff greifen. Hier besteht erheblicher Klärungsbedarf.

Die vorgesehene hälftige Teilung der Mehrkosten für verpflichtend beizumischende Brennstoffe belastet Vermieter mit 50 Prozent von Kosten, auf deren Höhe sie keinen Einfluss haben, die Beschaffungspreise für Biomethan, Bioöl oder Wasserstoff werden vom Markt bestimmt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter die Systementscheidung trifft: Wer sich bewusst für eine fossile Heizung mit Beimischpflicht entscheidet, obwohl erneuerbare Alternativen (Wärmepumpe, Wärmenetz) verfügbar wären, muss die Kostenfolgen dieser Entscheidung mittragen. Problematisch wird es, wenn Beimischbrennstoffe zu nicht kalkulierbaren Preisen verfügbar sind, dann wird aus einer bewussten Systementscheidung ein unkontrollierbares Kostenrisiko. Weder die bestehende CO_2-Kostenaufteilung noch die neue Beimischkosten-Verteilung berücksichtigen zudem das tatsächliche Heizverhalten der Mieter. Der Vermieter trägt Kostenanteile, die maßgeblich durch das Nutzerverhalten bestimmt werden - ohne darauf Einfluss nehmen zu können.

Lösungsvorschlag:

Die Kostenverteilung nach §§ 5a/5b CO_2KostAufG muss auf tatsächliche Mehrkosten begrenzt werden: Maßgeblich ist die Differenz zwischen fossilem Referenzpreis und klimafreundlichem Brennstoffanteil, nicht der gesamte Bio-Preisbestandteil. Fossiler Anteil, Bioanteil, CO_2-Kosten, Netzentgelte und Mehrkosten müssen getrennt und prüffähig ausgewiesen werden; die dafür erforderlichen Nachweispflichten sind bei Versorgern und Wärmelieferanten zu verankern. Für Kosten oberhalb der 30-Prozent-Grenze und extreme Preisabweichungen braucht es klare Korrekturmechanismen.

PUNKT 4
Wärmenetze brauchen Transparenz, Kontrolle und Mietrechtsfähigkeit

§ 22 Fernwärme

Einordnung:

Der GdW begrüßt im ersten Schritt die angepasste Berechnungsmethodik für KWK-Fernwärme, diese ändert sich von DIN V 18599-1 Anhang A.4 zu DIN EN 15316-4-5 Abschnitt 6.2.2.1.6.3, dadurch wird die bisher gültige finnische Methode abgelöst durch die Carnot-Methode (exergiebasierte Brennstoffallokation und damit nicht den Wärmeanteil überbetonend wie die finnische Methode). In Folge dessen wird der Primärenergiefaktor der Fernwärme deutlich sinken. Unterm Strich wird Fernwärme bilanziell erheblich attraktiver und kann künftig auch bei moderat effizienten Gebäuden die GModG-Anforderungen leichter erfüllen. Quartierslösungen und Neubauprojekte mit Fernwärmeanschluss können davon profitieren. Dies birgt dennoch für die Praxis einige Herausforderungen, da im CO_2KostAufG die finnische Methode Gültigkeit behält und somit vorerst parallel zwei Berechnungsmethoden für die Fernwärme-KWK nebeneinander gelten werden.

Die Wohnungswirtschaft setzt stark auf die Dekarbonisierung der Gebäude über den CO_2-Praxispfad und wo wirtschaftlich tragfähig und verfügbar auf die Nutzung von Fernwärme. Wärmepumpen sind im Bestand allerdings nicht in jedem Fall ohne Weiteres einsetzbar. In der Praxis können ausbleibende Genehmigungen oder Netzanschlusskapazitäten der Netzbetreiber, notwendige Eingriffe in die Gebäudehülle, größere Umbauten an Wärmeverteilung und Heizflächen sowie hohe Investitionskosten einer Verwendung entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund darf eine gasbasierte Ersatzlösung in bestimmten Beständen nicht pauschal als vermeidbare oder klimapolitisch nachteilige Entscheidung bewertet werden. Maßgeblich muss sein, ob im konkreten Gebäude und am konkreten Standort tatsächlich eine technisch umsetzbare, netzseitig realisierbare, wirtschaftlich tragfähige und für Mieter bezahlbare Alternative zur Verfügung steht.

Lösungsvorschlag:

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

a. Umstellungen dürfen Mietende nicht dauerhaft unangemessen belasten; zugleich muss der Vermieter Transformationsentscheidungen rechtssicher treffen können. Der Gesetzgeber sollte eine klare, überprüfbare, zukunftsorientierte (steigende Preise bei fossiler Versorgung, CO2-Kosten) Kostenvergleichs- und Transparenzlogik vorgeben, die eine Umstellung ermöglicht, wenn sie sachlich begründet und im Ergebnis wirtschaftlich vertretbar ist.
b. Die für Betriebskostenabrechnungen und Nachweise erforderlichen Informationen (Preisbestandteile, Grund-/Arbeitspreisanteile, CO_2 Komponenten,

Beimischanteile, Netzentgelte, Emissionsfaktoren) liegen regelmäßig beim Wärmelieferanten/Versorger. Diese müssen gesetzlich verpflichtet werden, die Daten vollständig, eindeutig und in standardisierten, digitalisierten Formaten bereitzustellen.

c. Soweit der Wärmelieferant/Contractor Brennstoffbeschaffung und Anlagensteuerung verantwortet, müssen Erfüllungs- und Nachweispflichten eindeutig bei diesem liegen. Der Vermieter darf nicht das Risiko fehlender Marktverfügbarkeit, unvollständiger Lieferantennachweise oder intransparenter Preisbildung tragen.

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

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

a. Transparente Preisbestandteile durch verpflichtende, nachvollziehbare Aufschlüsselung von Grundpreis, Arbeitspreis, Netzkosten-/Investitionsanteilen, Brennstoffkosten, CO_2 Komponenten sowie sonstigen Umlagen.
b. Standardisierte Preisänderungsklauseln, die Indexierung und Anpassungslogik müssen prüfbar und missbrauchsresistent ausgestaltet sein.
c. Wärmenetzbetreiber müssen eine klare, nachvollziehbare Dekarbonisierungsstrategie vorlegen, die mit kommunaler Wärmeplanung und nationalen Klimazielen konsistent ist.
d. Wirksame Missbrauchsaufsicht und Schlichtung durch Stärkung von Kontrollmaßnahmen und einer stringenten Durchsetzung, damit Preis- und Leistungsänderungen nicht einseitig zu Lasten von Mietenden und Bestandshaltern wirken.

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

PUNKT 5
Sinnvolle Alternative Stromdirektheizung

§ 9a Evaluation und Stromdirektheizungen

Einordnung:
Der GdW erkennt an, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung Fehlanreize zugunsten ineffizienter Heizsysteme vermeiden und gleichzeitig die Stromnetze sowie die Nebenkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter begrenzen möchte.

Moderne Stromdirektheizungen können, insbesondere in sehr gut gedämmten Gebäuden (EH 55) mit geringem Wärmebedarf, unter bestimmten Voraussetzungen eine wirtschaftlich und technisch sinnvolle Alternative darstellen.

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

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

PUNKT 6
Goldplating bei der EPBD-Umsetzung vermeiden

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

Einordnung:

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

Für die nationale Umsetzung folgt daraus:

a. Energieausweise müssen ein standardisiertes, kosteneffizientes Informationsinstrument bleiben (Gold-Plating vermeiden). Zusätzliche Vor-Ort-Pflichten, Haftungsausweitungen und qualitative Zusatzbewertungen sind auf das zwingend europarechtlich Erforderliche zu begrenzen.
b. Die nationale Umsetzung sollte Emissionsminderung stärker als Ergebnisgröße abbilden. Die EPBD ermöglicht nationale und regionale Differenzierungen der Berechnungsmethodik und fordert zugleich Kostenoptimalität. Deutschland sollte diese Spielräume nutzen, um CO_2 basierte Nachweise (z.B. witterungsbereinigter Verbrauch und Emissionsfaktoren) als praxistaugliche Alternative zu kleinteiligen Einzelanforderungen zu verankern.
c. Die EPBD verfolgt die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Einbindung in Infrastruktur. Deutschland sollte in der nationalen Umsetzung ausdrücklich ermöglichen, dass CO_2 Minderungen auch quartiersbezogen oder über Bestände (Flotten) nachgewiesen werden können, wenn dadurch schneller, kosteneffizienter und sozialverträglicher Emissionsminderungen erreicht werden.
d. Die EPBD verpflichtet zur regelmäßigen Fortschreibung der kostenoptimalen Niveaus und zum Vergleich mit nationalen Mindestanforderungen. Eine Umsetzung, die ohne aktuelle kostenoptimale Herleitung zusätzliche Pflichten und Bürokratie ausweitet, ist weder europarechtlich geboten noch wirtschaftlich vertretbar.

Die Neuberechnung der kostenoptimalen Niveaus gemäß der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD 2024/1275/EU ist bislang nicht erfolgt. Die Herleitung der kostenoptimalen Mindestanforderungen stellt einen zentralen regulatorischen Maßstab für die Festlegung energetischer Anforderungen an Gebäude dar und ist nach Artikel 5 und 6 EPBD regelmäßig fortzuschreiben. **Die EPBD verfolgt ausdrücklich nicht allein den Ansatz „Efficiency First", sondern verlangt die Festlegung von Mindestanforderungen auf Grundlage kostenoptimaler Niveaus unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte.**

Insbesondere die erheblichen Bau- und Sanierungskostensteigerungen, das deutlich veränderte Zinsniveau sowie die Entwicklung der Primärenergiefaktoren führen zu einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Bewertung energetischer Standards. Gleichzeitig basiert die kostenoptimale Methodik nach DIN EN 15459 auf einer langfristigen Gesamtkostenbetrachtung, bei der Investitionskosten und Energiekosteneinsparungen über den Lebenszyklus gegeneinander abgewogen werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht belastbar nachvollziehbar, ob die derzeit vorgesehenen energetischen Anforderungen weiterhin dem kostenoptimalen Niveau entsprechen. **Rechtliche Konsequenz:** Bei Abweichungen von mehr als 15 Prozent zwischen den Mindestanforderungen und dem kostenoptimalen Niveau müssen die Mitgliedstaaten ihre Anforderungen innerhalb von 24 Monaten anpassen. Ohne aktuelle Berechnung ist nicht nachvollziehbar, ob die im vorliegenden GModG vorgesehenen Standards dieser Anforderung entsprechen.

Lösungsvorschlag:

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist eine aktualisierte Berechnung der kostenoptimalen Niveaus dringend erforderlich. Diese muss insbesondere:

a. Die aktuellen Bau- und Sanierungskosten berücksichtigen.
b. Die veränderten Energiepreise und Primärenergiefaktoren einbeziehen.
c. Das aktuelle Zinsniveau sachgerecht abbilden sowie als
d. belastbare Grundlage für die Festlegung künftiger energetischer Anforderungen dienen.

Ohne eine solche Aktualisierung besteht das Risiko, dass energetische Standards festgelegt werden, die die Anforderungen der EPBD an Wirtschaftlichkeit und Kostenoptimalität nicht mehr erfüllen. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen, Baukosten, Modernisierungskosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens. Ergänzend sollte geprüft werden, ob Wirtschaftlichkeitslücken bei ambitionierten energetischen Standards über eine geeignete Förderkulisse bzw. Finanzierungsmodelle adressiert werden können. Insbesondere zinsverbilligte Finanzierungsmodelle können unter Umständen wirtschaftlich effizienter wirken als zusätzliche investive Zuschüsse.

PUNKT 7
Energieausweise praxisnah in die Umsetzung bringen

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

Einordnung:

Der GdW bewertet positiv, dass der Verbrauchsausweis für Wohngebäude im Referentenentwurf grundsätzlich erhalten bleibt. Die neue Systematik sieht Energieausweise auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs vor. § 82 GModG regelt den Energieausweis auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Dies ist für die Wohnungswirtschaft von erheblicher Bedeutung. Der Verbrauchsausweis ist für große Wohnungsbestände praxistauglich, kosteneffizient und administrativ handhabbar. Zudem bildet er im Mehrfamilienhausbestand häufig den tatsächlichen Energieverbrauch realistischer ab als ein rein rechnerischer Bedarfsausweis.

Für die Wohnungswirtschaft ist daher entscheidend, dass der Verbrauchsausweis für Wohngebäude und Mischwohnbestände mit überwiegend wohnlicher Nutzung dauerhaft erhalten bleibt. Gerade in urbanen Räumen findet sich häufig die gewerbliche Nahversorgung im Erdgeschoss von vorrangig wohnlich genutzten Gebäuden, so dass der Verbrauchsausweis für diese Mischnutzung zukünftig nicht mehr geführt werden dürfte. Bestehende gültige Verbrauchsausweise dürfen nicht vorzeitig entwertet werden und müssen für Wohngebäude und Wohngebäude mit überwiegend wohnlicher Nutzung im Bestand weiterhin unkompliziert nutzbar bleiben.

Weiterhin ergeben sich im Vergleich zum bisherigen GEG folgende zusätzliche Anforderungen, die faktisch das Aus des Verbrauchsausweises in der Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Praxis bedeuten könnten: Bislang waren denkmalgeschützte Gebäude von der Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises ausgenommen beziehungsweise nur eingeschränkt betroffen. Künftig sollen auch für diese Gebäude verpflichtend Energieausweise ausgestellt werden. Dadurch steigt die Anzahl der benötigten Energieausweise erheblich.

- Bislang konnte die Datenerhebung häufig auf Grundlage vorhandener Unterlagen, Baupläne oder Fotodokumentationen erfolgen. Künftig soll der Energieausweisaussteller das Gebäude verpflichtend vor Ort begehen. Dies erhöht Zeitaufwand, Terminierungsaufwand und Kosten erheblich.

- Bislang beschränkten sich Modernisierungsempfehlungen im Wesentlichen auf energetische Verbesserungen. Künftig sollen zusätzlich Maßnahmen zur Verbesserung der Raumklimaqualität vorgeschlagen werden. Damit wird der Energieausweis um qualitative Bewertungen erweitert, die über seine bisherige Funktion hinausgehen.

- Bislang mussten keine gesonderten Schätzungen zur Verringerung von Treibhausgasemissionen angegeben werden. Künftig sollen neben Energieeinsparungen auch THG-Minderungen ausgewiesen werden. Dies

führt zu zusätzlichem Berechnungsaufwand, obwohl die Wohnungswirtschaft Treibhausgase nicht nach den Maßstäben des GEG beziehungsweise GModG bilanziert.

- Bislang enthielt der Energieausweis keine Bewertung zur verbleibenden Lebensdauer der Gebäudetechnik oder zum energieeffizienten Betrieb technischer Anlagen. Künftig sollen Aussteller hierzu Einschätzungen abgeben. Dies erweitert den Prüf- und Haftungsumfang erheblich und setzt haustechnische Fachkenntnisse voraus.

- Bislang bestanden keine entsprechenden Nachweispflichten zur sogenannten „Bio-Treppe“. Künftig sollen zusätzliche Nachweise geführt werden, obwohl vielfach unklar ist, wie diese praktisch umgesetzt werden sollen, insbesondere dann, wenn Mieter Energieträger selbst beschaffen oder nur einzelne Anlagen betroffen sind.

Lösungsvorschlag:

Nach § 82 im vorliegenden Entwurf ist der Endenergieverbrauch nach Energieträgern differenziert mindestens monatlich über 24 aufeinander folgende Monate zu erfassen. Dies steht einer praxisnahen Nutzung des bisherigen Verbrauchsausweises entgegen. Der GdW bittet das Ministerium, dass die Mittelung von drei Jahren, die eine gleichwertige Genauigkeit gibt, zulässig bleibt.

Die EPBD-Umsetzung sollte ausdrücklich an “Praxisfähigkeit, Kostenoptimalität und CO_2 Wirksamkeit” ausgerichtet werden und nationale Spielräume zugunsten von Quartierslösungen, Flottenstrategien und einem CO_2 Praxispfad nutzen.

PUNKT 8
Ausweitung der Kompensationslösung auf Wohngebäude

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

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

Die verschärften Anforderungen (50 Prozent Vorverkabelung, Ladepunkte) erhöhen die Investitionskosten bei Neubau und größerer Renovierung erheblich. Dies betrifft nicht allein die Ladepunkte selbst, gerade die Netzanschlusskapazitäten sind in vielen Quartieren bereits ausgelastet, da der erforderliche Netzausbau vielfach nicht im Gleichlauf mit den vorgesehenen ordnungsrechtlichen Verpflichtungen geschieht. Die Umsetzbarkeit der Anforderungen hängt daher wesentlich von den tatsächlichen technischen Rahmenbedingungen vor Ort ab. Vor diesem Hintergrund sind realistische Übergangsfristen erforderlich, die den Fortschritt des Netzausbaus sowie die Verfügbarkeit entsprechender Anschlusskapazitäten angemessen berücksichtigen.

Kritisch zu bewerten ist darüber hinaus die vorgesehene Dimensionierungssystematik in § 4 GEIG, soweit diese faktisch eine maximale Gleichzeitigkeit der Ladeleistung unterstellt. Eine solche Annahme entspricht nicht den tatsächlichen Nutzungsbedingungen in Wohngebäuden und kann zu erheblichen Überdimensionierungen der elektrischen Infrastruktur führen.

Weiterhin birgt der aktuelle Entwurf zur Umsetzung im §8 GEIG erhebliche Risiken für die Praxis: Die pauschale Verpflichtung zur Vorverkabelung von Parkplätzen und elektrischer Infrastruktur in Wohngebäuden führt zu unverhältnismäßigen Kostensteigerungen, die Sanierungsprojekte gefährden und damit kontraproduktiv wirken.

a. **Wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit: Kupfer vergraben ohne Nutzen**
   Die Wohnungswirtschaft ringt – etwa im Zusammenhang mit dem Hamburg Standard für kostengünstiges Bauen – um jede Steckdose, um die Bau- und Sanierungskosten zu senken. Die geplante Vorverkabelungspflicht würde uns nun dazu zwingen wertvolles Kupfer zu vergraben, das in vielen Fällen nicht oder erst in Jahren genutzt wird. Besonders problematisch ist dies in ländlichen Räumen, wo:
   - Die Nachfrage nach privater Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern deutlich hinter der Auslastung zurückbleibt, die für eine Refinanzierung der Investitionen notwendig wäre.
   - Öffentliche Ladeflächen für Investoren attraktiver und für Verbraucher kostengünstiger sind, da sie eine höhere Auslastung ermöglichen.

b. **Ungleiche Wettbewerbsbedingungen: Nichtwohngebäude vs. Wohngebäude**
   Während Betreiber von Nichtwohngebäuden und Gewerbeimmobilien von einer hohen Kundenfrequenz profitieren und damit die Ladeinfrastruktur wirtschaftlich betreiben können, fehlt diese Kosten-Nutzen-Relation im Wohnungsbau. Hier führt die

Vorverkabelungspflicht zu einseitigen Belastungen, ohne dass ein vergleichbarer Mehrwert entsteht. Dass der Gesetzgeber in §10 Absatz 4 GEIG bereits eine Kompensationslösung für Nichtwohngebäude vorsieht, unterstreicht diese Ungleichbehandlung.

c. Gefahr des Sanierungsstaus: Renovierungen bleiben aus

Die immensen Mehrkosten durch die Vorverkabelungspflicht könnten dazu führen, dass notwendige Sanierungen der Elektroinstallation in Mehrfamilienbestandsgebäuden ausbleiben. Dies widerspricht dem Ziel aller relevanten Gesetze, die Energiewende im Gebäudesektor voranzutreiben, und untergräbt die Akzeptanz für die Energie- und Mobilitätswende in der Praxis.

Lösungsvorschlag

Als pragmatischen Kompromiss schlagen wir vor, die in Artikel 7 Nummer 8 c) vorgeschlagene Änderung für §10 Absatz 4 GEIG auch auf Wohngebäude zu übertragen. Dies würde:

- Kostenexplosionen vermeiden, ohne das Ziel der Ladeinfrastruktur aus den Augen zu verlieren.
- Flexibilität schaffen, um die Infrastruktur in dem Maße auszubauen, wie sie tatsächlich nachgefragt wird.
- Gleichbehandlung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden herstellen und damit Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft gewährleisten.
- Eine starre Vorverkabelungspflicht ohne Bedarfsprüfung ist weder wirtschaftlich sinnvoll noch ökologisch nachhaltig.

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

Impressum

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

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

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

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

@ GdW 2026

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