

Stellungnahme

Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Hannover, 11. Mai 2026

Für einen verlässlichen und praxistauglichen Rahmen der Wärmewende im Gebäudebestand

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) soll der regulatorische Rahmen für die Wärmewende im Gebäudesektor neu geordnet und an die aktuellen energiepolitischen Anforderungen angepasst werden. Der Gesetzentwurf enthält dabei wichtige Ansätze, insbesondere zur Neustrukturierung der Anforderungen an Heizungsanlagen sowie zur Weiterentwicklung von Bewertungsmaßstäben für Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen.

Aus Sicht der Praxis bestehen jedoch an mehreren Stellen erhebliche fachliche, systematische und regulatorische Defizite. Zahlreiche Regelungen führen zu Unsicherheiten bei der praktischen Umsetzung, schaffen Wettbewerbsverzerrungen zwischen unterschiedlichen Wärmeversorgungslösungen oder setzen nicht die notwendigen Anreize für eine kosteneffiziente und technologieoffene Transformation des Gebäudesektors. Doch gerade das durch Contracting-Lösungen mobilisierte private Kapital für die Wärmewende ermöglicht Investitionen auch dort, wo Eigentümer:innen selbst weder Finanzierungskapazitäten noch technisches Know-how besitzen. Gleichzeitig profitieren Kommunen und Wohnungsunternehmen von der Übernahme technischer, wirtschaftlicher und operativer Risiken durch Energiedienstleister. Diese Vorteile sollten nicht weiter beschnitten werden.

Mit dieser Stellungnahme möchten wir daher konkrete Vorschläge für eine praxistaugliche und systematisch konsistente Weiterentwicklung des Gesetzentwurfs unterbreiten. Ziel ist es, die regulatorischen Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass Klimaschutz, Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit gleichermaßen berücksichtigt werden und Investitionen in zukunftsfähige Wärmeversorgungslösungen gestärkt; und nicht gehemmt werden.

1. Sachlich gerechtfertigte Ungleichbehandlung, aber unsachgemäße Abgrenzung (§ 43)

Mit der Novelle des GEG hin zum GModG-E entstehen für die leitungsgebundene Wärmeversorgung von Gebäuden und kleinen Quartieren zwei strukturell unterschiedliche Regelungsregime:

- GModG-E (§§ 42, 43 GMG-E): Eine Bio-Treppe greift nur dann, wenn nach Inkrafttreten des Gesetzes eine fossile Heizungsanlage neu eingebaut oder ausgetauscht wird. Die Pflicht ist anlagenbezogen und an die ohnehin anstehende Investitionsentscheidung gekoppelt: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040.
- WPG (§ 29 Absatz 1 WPG): Bestehende Wärmenetze müssen demgegenüber – unabhängig von einem Anlagenwechsel – netzweit ab dem 1. Januar 2030 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 80 Prozent ihrer jährlichen Nettowärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme decken. Es handelt sich nicht um eine Bio-Treppe, sondern um eine brennstoffunabhängige, netzbezogene EE-Quote.

Diese Ungleichbehandlung ist vom Gesetzgeber bewusst angelegt und sachlich gerechtfertigt: Wärmenetze verfügen typischerweise über einen multivalenten, anlagenseitig stark diversifizierten Erzeugerpark, der eine sukzessive Dekarbonisierung durch schrittweisen Austausch oder Ergänzung einzelner Erzeuger erlaubt. Gebäudenetze sind demgegenüber anlagenseitig wenig diversifiziert und werden mit nur einem oder wenigen Hauptwärmeerzeugern betrieben, häufig allenfalls ergänzt um einen Spitzenlasterzeuger. Eine schrittweise Dekarbonisierung im Sinne einer zunehmenden EE-Quote ist hier technisch ausgeschlossen; die Dekarbonisierung erfolgt zwingend sprunghaft zum Zeitpunkt des regulären Anlagentauschs.

Konkrete Maßnahme

Die in § 3 Nummer 9 GModG-E festgehaltenen Schwellenwerte (2 bis 16 Gebäude / bis 100 Wohneinheiten) bilden die eigentliche Differenzierung zwischen anlagenseitig diversifizierten (=Wärmenetze) und anlagenseitig wenig diversifizierten Erzeugerstrukturen (=Gebäudenetze) nicht zutreffend ab. Wir fordern daher eine Anpassung der Gebäudenetz-Definition (siehe Punkt 2.).

Die Abgrenzungskriterien sind willkürlich gewählt und führen dazu, dass eine erhebliche Zahl typischer Gebäudenetze entgegen der gesetzgeberischen Intention in das WPG-Regime fällt; beispielhaft eine Reihenhaussiedlung mit 17 Reihenhäusern, die funktional, technisch und vertraglich eine reine Quartiersversorgung mit nur einem oder wenigen Hauptwärmeerzeugern darstellt, nach geltender Definition aber als Wärmenetz gilt. Die im Gesetzesentwurf weitgehend unveränderte sachliche

Differenzierung zwischen Gebäude- und Wärmenetz ist folglich weiterhin als unsachgerecht zu bewerten.

Praktische Bedeutung: Sachgerechte Dekarbonisierung zum Anlagentauschzeitpunkt

Als Energiedienstleistungs- und Contracting-Branche sind wir unmittelbar an einer ambitionierten Dekarbonisierung der von unseren Mitgliedsunternehmen betriebenen Erzeugungsanlagen interessiert; sie ist Kern unserer Geschäftsmodelle. Maßgeblich ist allerdings, dass diese Dekarbonisierung zum sachlich richtigen Zeitpunkt erfolgt – nämlich dann, wenn die ökologische und ökonomische Lebensdauer der bestehenden Erzeugungsanlage endet. Dieser Zeitpunkt korreliert in der Regel mit der initialen Laufzeit der zugrundeliegenden Wärmelieferungsverträge.

In den von unseren Mitgliedsunternehmen betriebenen, anlagenseitig wenig diversifizierten Netzen erfolgt die Dekarbonisierung typischerweise nicht entlang einer Bio-Treppe, sondern als sprunghafter Anlagenwechsel (d. h. unmittelbarer Ersatz des Hauptwärmeerzeugers). Ebenso kommen in der Praxis hybride Transformationspfade zum Einsatz, bei denen KWK-Anlagen zunächst mit Wärmepumpen kombiniert und der erneuerbare Anteil der Wärmeerzeugung schrittweise erhöht wird. Solche hybriden Erzeugerstrukturen leisten zugleich einen erheblichen Beitrag zur Systemintegration der Wärmewende, da sie die Elektrifizierung des Wärmesektors absichern, Lastspitzen auf den unteren Stromnetzebenen reduzieren und durch die Weiternutzung bestehender Infrastrukturen häufig besonders schnell und kosteneffizient umgesetzt werden können. Das im GMG-E eingeführte Niveau der Bio-Treppe wird dadurch regelmäßig deutlich übererfüllt; in vielen Fällen kommt sie überhaupt nicht zum Tragen, weil unmittelbar auf einen vollumfänglich erneuerbaren Erzeuger gewechselt wird oder durch hybride Erzeugerstrukturen bereits frühzeitig substanzielle erneuerbare Wärmeanteile integriert werden.

Genau diesen Pfad gefährdet die derzeitige WPG-Zuordnung kleiner Netze jedoch: Die netzweite EE-Quote des § 29 WPG knüpft an einen pauschal vorgegebenen Stichtag und nicht an den tatsächlichen Anlagenzustand an. In anlagenseitig wenig diversifizierten Strukturen, in denen eine stufenweise Umstellung auf erneuerbare Wärme technisch nicht möglich ist, würde dies zwingend zu vorzeitigen, sprunghaften Anlagenwechseln führen – mit der Folge unmittelbar steigender Wärmekosten für die angeschlossenen Verbraucher oder erheblicher Stranded-Investment-Risiken für die Energiedienstleister, da laufende Verträge während ihrer Restlaufzeit regelmäßig nicht angepasst werden können.

Den Energiedienstleistern wird damit Kapital entzogen, das zielgerichtet für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eingesetzt werden könnte – obwohl ein Anlagenwechsel zum WPG-Stichtag in dieser

Konstellation weder ökonomisch noch ökologisch geboten ist. Ein substanzieller zusätzlicher Klimaschutzbeitrag wird damit nicht erreicht, weil die Anlagen zum regulären Vertrags- und Anlagenendzeitpunkt ohnehin erneuert würden – und zwar typischerweise mit einem deutlich höheren EE-Anteil als zum WPG-Stichtag gefordert (siehe Praxisbeispiel unten). Hinzu kommen die mit jedem vorgezogenen Anlagenwechsel verbundenen grauen Emissionen, die in der Gesamtbilanz dem vermeintlichen Klimaschutzbeitrag der pauschalen WPG-Quote entgegenstehen. Im Ergebnis droht eine Fehlallokation des in der Energiedienstleistungsbranche verfügbaren Kapitals zulasten der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit insgesamt.

Eine sachgerechte Zuordnung dieser Netze in das GMG-Regime stellt sicher, dass die Dekarbonisierung zum technisch-ökologisch und vertraglich-ökonomisch richtigen Zeitpunkt erfolgt – mit einer dann typischerweise weit über das WPG hinausgehenden EE-Quote.

Praxisbeispiel: Wie sieht ein objektiv sinnvoller Dekarbonisierungspfad für einen im Jahr 2020 begonnenen Wärmelieferungsvertrag (Laufzeit: 20 Jahre) für ein Quartiersnetz auf Basis einer KWK-Anlage (Hauptwärmeerzeuger) sowie eines erdgasbetriebenen Spitzenlastkessels aus?

Die bestehende KWK-Anlage kann regelmäßig mehr als zehn Jahre wirtschaftlich und netzdienlich betrieben werden, da ihre Vollbenutzungsstunden aufgrund stromgeführter, netzdienlicher Fahrweise und der Regelungen des KWKG noch nicht ausgeschöpft sind. Alternativ kann bereits vor dem vollständigen Austausch der KWK-Anlage eine hybride Erzeugerstruktur aus KWK-Anlage und Wärmepumpe aufgebaut werden, in der die Wärmepumpe sukzessive steigende Anteile der Grundlast übernimmt, oder die KWK-Anlage nach Ablauf ihrer wirtschaftlich-netzdienlichen Betriebsdauer durch eine geringer dimensionierte KWK-Anlage ersetzt wird, die dabei gezielt auf den Strombedarf der Wärmepumpe ausgelegt ist. In allen Pfaden wird der bisherige erdgasbetriebene Spitzenlastkessel sukzessive durch eine Wärmepumpe verdrängt. Das Netz erreicht damit bis zum Ende der eingangs genannten Vertragslaufzeit eine EE-Quote, die die Klimaschutzambitionen des WPG vollumfänglich aufgreift – auf einem technisch, ökologisch und ökonomisch sachgerechten Pfad statt nach einer pauschalen Stichtagslogik.

Zudem sind KWK-Anlagen: umstellbar auf EE-Gase oder Wasserstoff, können höhere Temperaturen für die Trinkwarmwasserbereitung bereitstellen (die durch Wärmepumpen derzeit oftmals nicht erreichbar sind) und entlasten das Stromnetz in Zeiten hoher gleichzeitiger Wärme- und Strombelastung; insbesondere zu winterlichen Dunkelflauten.

Ein vorzeitiger, durch die WPG-Stichtagslogik zum 1. Januar 2030 erzwungener Anlagenwechsel wäre demgegenüber technisch wie ökologisch nicht geboten, würde zusätzliche graue Emissionen

verursachen und die oben dargestellten Folgen (Stranded Investments, Kostensprünge) auslösen – ohne einen substanziellen zusätzlichen Klimaschutzbeitrag.

2. Erforderliche Anpassung der Gebäudenetz-Definition GModG (§ 3 Absatz 1 Nummer 9)

Die im Referentenentwurf vorgesehene Änderung des § 3 Nummer 9 GMG-E (Ersetzung von „ausschließlich“ durch „überwiegend“) behebt dieses Problem nicht, weil sie die zahlenbezogenen Schwellenwerte (Gebäude und Wohneinheiten) unangetastet lässt. Erforderlich ist eine substantielle Neufassung der Definition, die die Abgrenzung an die tatsächliche Dekarbonisierungsfähigkeit des Erzeugerparks anknüpft.

Begründung

Der gewählte Schwellenwert von 25 MWth lehnt sich bewusst an die in Artikel 24 der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der durch Richtlinie (EU) 2023/2413 geänderten Fassung (RED III) verankerte Schwelle an. Der EU-Gesetzgeber verwendet diese Größenordnung als Abgrenzungsmerkmal, oberhalb dessen die Mitgliedstaaten den Drittzugang zu Fernwärme- und Fernkältenetzen einrichten sollen. Die Schwelle zielt damit explizit auf große, klassisch in Städten betriebene Fernwärmesysteme ab, die strukturell über einen multivalenten Erzeugerpark verfügen und in denen eine echte Liberalisierungsfrage besteht.

Genau diese Eigenschaften decken sich mit dem hier maßgeblichen Differenzierungskriterium: Netze oberhalb 25 MWth verfügen typischerweise über einen multivalenten Erzeugerpark und können dem Stufenmodell des § 29 WPG technisch und wirtschaftlich folgen. Netze unterhalb dieser Schwelle weisen demgegenüber regelmäßig eine anlagenseitig wenig diversifizierte Erzeugerstruktur mit einem oder wenigen Hauptwärmeerzeugern auf und sind daher nicht stufenweise im Sinne des WPG, sondern als Gebäudenetz sprunghaft im Sinne des GMG zu dekarbonisieren, wobei auch hybride Transformationspfade mit schrittweiser Integration erneuerbarer Wärmeerzeuger; etwa durch die Kombination von KWK-Anlagen mit Wärmepumpen – eine zentrale Rolle spielen können.

Konkrete Maßnahmen

Wir schlagen vor, § 3 Absatz 1 Nummer 9 GMG-E wie folgt zu fassen:

„9. „Gebäudenetz“ ein Netz zur überwiegenden Versorgung mit Raumwärme, Raumkälte und Warmwasser von mindestens **zwei Gebäuden mit einer installierten thermischen Leistung der angeschlossenen Wärmeerzeuger von insgesamt nicht mehr als 25 Megawatt thermisch (MWth),**“

Die bisherigen Schwellenwerte (2–16 Gebäude / 100 Wohneinheiten) entfallen damit vollständig. Maßgeblich für die Einordnung als Gebäudenetz ist allein die installierte thermische Leistung des Erzeugerparks; nach oben begrenzt durch 25 MWth, nach unten weiterhin durch das Erfordernis der Versorgung von mindestens zwei Gebäuden zur Abgrenzung gegenüber der Einzelgebäudeversorgung.

Hinweis zur Konsistenz unserer Stellungnahme zum Wärmeplanungsgesetz: Im Rahmen der Stellungnahme zum WPG-Referentenentwurf hatten wir noch ein 1-km-Längenkriterium als ergänzendes Abgrenzungsmerkmal gefordert. Hintergrund war, dass uns der GModG-Referentenentwurf zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag und wir den im WPG-Entwurf neu eingefügten Verweis auf das GModG samt Längengklarstellung dahingehend interpretiert hatten, dass im GMG ein entsprechendes Längenkriterium eingeführt werden sollte. Mit dem nun vorliegenden GModG-Referentenentwurf zeigt sich, dass diese Interpretation nicht trägt – ein Längenkriterium ist im GModG nicht vorgesehen. Wir halten dieses für entbehrlich, sofern stattdessen das nachfolgend vorgeschlagene leistungsbezogene Kriterium eingeführt wird, das die sachliche Abgrenzung zwischen anlagenseitig diversifizierten und anlagenseitig wenig diversifizierten Strukturen treffsicher abbildet.

3. Betriebsverbot für sehr alte Heizkessel beibehalten (§ 72 bisheriges GEG)

Die im bisherigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthaltene Regelung des § 72 zum Betriebsverbot für besonders alte Heizkessel stellt einen wichtigen ordnungsrechtlichen Mindeststandard für Energieeffizienz, Klimaschutz und Versorgungssicherheit dar. Die im Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) vorgesehene Streichung dieser Vorschrift bewerten wir daher kritisch.

Der Wegfall dieser Austauschpflicht würde dazu führen, dass technisch überholte Anlagen ohne zeitliche Begrenzung weiterbetrieben werden könnten. Dies hätte mehrere negative Folgen:

- **Steigende Energieverbräuche:** Alte Konstanttemperaturkessel weisen im Vergleich zu modernen Heizsystemen deutlich schlechtere Wirkungsgrade auf. Ihr Weiterbetrieb führt zu unnötig hohen Brennstoffverbräuchen und vermeidbaren Energieverlusten.
- **Höhere Treibhausgasemissionen:** Der Gebäudesektor steht weiterhin unter erheblichem Druck die Klimaschutzziele einzuhalten. Die weitere Nutzung ineffizienter fossiler Heiztechnik erschwert die notwendige Emissionsminderung erheblich.
- **Verzögerung der Wärmewende:** Ohne klare ordnungsrechtliche Leitplanken werden Investitionsentscheidungen in moderne und effiziente Heizsysteme hinausgezögert. Dies schwächt die Planungssicherheit für Eigentümer:innen, Kommunen und die Heizungsbranche.
- **Fehlende Mindeststandards im Bestand:** Gerade im Gebäudebestand braucht es verlässliche Effizienzanforderungen, um einen Mindestfortschritt bei der Modernisierung sicherzustellen. Freiwilligkeit allein reicht hierfür nicht aus.
- **Belastung von Haushalten durch hohe Betriebskosten:** Veralterte Heizkessel verursachen dauerhaft höhere Energiekosten. Ein geregelter Austausch unterstützt daher mittel- und langfristig auch die wirtschaftliche Entlastung von Verbraucher:innen.

Vor dem Hintergrund der nationalen Klimaschutzziele, der europäischen Energieeffizienzvorgaben sowie der notwendigen Transformation des Wärmesektors halten wir die vollständige Abschaffung des Betriebsverbots für alte Heizkessel für ein falsches Signal.

Konkrete Maßnahme

Der bisherige § 72 GEG („Betriebsverbot für Heizkessel“) ist in das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) zu übernehmen und in seiner grundsätzlichen Zielrichtung beizubehalten. Dadurch bleibt sichergestellt, dass besonders ineffiziente fossile Heizungsanlagen schrittweise aus dem Gebäudebestand entfernt und Mindeststandards für Energieeffizienz und Klimaschutz weiterhin eingehalten werden.

4. Konzept der Dekarbonisierung auch im GmodG-E fortsetzen

Das Konzept der Dekarbonisierung des § 71 ff. GEG wird mit dem GmodG-E aufgegeben. Dort ist bekanntlich zwischen Neubaugebieten und Bestandsgebieten differenziert, um Klimaschutz unter angemessenen Übergangsfristen bei der Wärmeversorgung nach und nach zu erreichen. Dahinter steht ein strategisches Konzept, das nun vollends im GmodG-E aufgegeben wird.

Auch verlangt die EPBD zwar keinen zwingenden Ausstieg aus fossilen Heizkesseln bis 2040/2045, sie verlangt jedoch glaubwürdige Strategien und Maßnahmen in einem übergeordneten Gesamtplan (vgl. die 2025-Leitlinien der EU Komm. zur Neufassung der Richtlinie (EU) 2024/1275, ABl. EU C C/2025/6438 v. 18.12.2025). Ein solcher Plan zur Dekarbonisierung fehlt nun aber gänzlich. Es besteht keinerlei Abstimmung zwischen Bio-Treppe (Grüngasquote), Wärmeplanung (WPG) und schon gar nicht Netzentwicklungsplanung nach EnWG (Gas- und Stromnetze) sowie der Verzahnung mit der WärmeLV.

Ebenso stellt die Abkehr vom Betriebsverbot sehr alter mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel keinerlei übergeordneter Gesamtplan bzw. nationaler Ausstiegsplan mehr dar. Das ist als Verstoß gegen Art. 3 Abs. 2 lit. c) i. V. m. Anhang II lit. c) sublit. f) EPBD zu werten. Demnach müssen Strategien vorliegen mit einem „schrittweise[n] Ausstieg aus fossilen Brennstoffen in der Wärme- und Kälteversorgung im Hinblick auf einen vollständigen Ausstieg aus mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln bis 2040“.

Deutschland ist als EU-Mitglied auch dazu verpflichtet, fossile Heizkessel in Bestandsgebäuden bis 2040 zu ersetzen bzw. dazu angehalten dies anzustreben (vgl. Art. 13 Abs. 7 EPBD). Daran fehlt es nun, zumindest wird das Anstreben und die Strategie, die hinter der GEG/WPG-Verzahnung stand, nun aufgegeben.

Konkrete Maßnahme

Das Konzept der Dekarbonisierung ist aus den oben benannten Gründen auch im GmodG-E fortzusetzen.

5. Evaluierung auf das Jahr 2028 vorziehen (§ 9a GmodG-E)

Aktuell sieht der Referentenentwurf vor, die Regelungen der Teile 2, 3, 4 und 6 GmodG-E im Jahr 2030 mit Hinblick auf Ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor zu evaluieren. Aus unserer Sicht sind bereits heute im Entwurf Regelungsinhalte ersichtlich, die ein politisches Nachsteuern absehbar machen.

Konkrete Maßnahme

Im Sinne der Wärmewende und Klimaziele sollte die geplante Evaluierung bereits im Jahr 2028 erfolgen, um noch rechtzeitig nachschärfen, Lock-In-Effekte aufdecken und erforderliche Investitionen tätigen zu können. Das ist nicht nur im Sinne aller an der Wärmewende beteiligten Akteure, sondern auch der Bundesregierung, die andernfalls mit hohen Strafzahlungen an die EU-KOM zu rechnen hat.

6. Fossile Heizungen dürfen keine Grundlage für Modernisierungsmieterhöhungen sein (§ 555b Nr. 1a BGB)

Die vorgesehene Änderung des § 555b Nr. 1a BGB führt dazu, dass künftig auch der Einbau neuer Öl- und Gasheizungen als energetische Modernisierungsmaßnahme gelten kann, sofern auf § 42 Abs. 1 GModG Bezug genommen wird. Damit würde Vermietenden ermöglicht, die Kosten für den Einbau neuer fossiler Heizsysteme über die Modernisierungsumlage auf die Mietenden umzulegen.

Diese Regelung halten wir für nicht sachgerecht. Der Einbau neuer Öl- und Gasheizungen stellt keine zukunftsfähige Modernisierung im Sinne der Wärmewende dar. Fossile Heizsysteme verursachen langfristig hohe CO₂-Emissionen und binden Gebäude über viele Jahre an klimaschädliche Energieträger. Gleichzeitig besteht das Risiko steigender Brennstoff- und CO₂-Kosten, die zusätzlich von den Mietenden getragen werden müssen.

Die derzeit vorgesehene Regelung hätte zur Folge, dass Mietende doppelt belastet würden: Einerseits durch die Modernisierungsmieterhöhung zur Finanzierung des Einbaus der neuen fossilen Heizung und andererseits durch dauerhaft hohe Betriebs- und Energiekosten im laufenden Betrieb. Dies widerspricht dem Grundgedanken energetischer Modernisierung, wonach Modernisierungsmaßnahmen langfristig zu Energieeinsparungen, Klimaschutz und einer Entlastung bei den Betriebskosten beitragen sollen.

Darüber hinaus würden durch die Einbeziehung fossiler Heizungen falsche Investitionsanreize gesetzt. Anstatt den Umstieg auf klimafreundliche und langfristig wirtschaftlichere Heizsysteme zu fördern, würde der weitere Einbau fossiler Technologien mietrechtlich privilegiert.

Konkrete Maßnahme

Neue Öl- und Gasheizungen sollten ausdrücklich vom Anwendungsbereich des § 555b Nr. 1a BGB ausgenommen werden. Der Einbau fossiler Heizsysteme darf keine Grundlage für eine Modernisierungsmieterhöhung darstellen. Modernisierungsumlagen sollten ausschließlich für Maßnahmen zulässig sein, die tatsächlich zur Dekarbonisierung, Energieeinsparung und nachhaltigen Modernisierung des Gebäudebestands beitragen.

7. Differenzierte Bewertung von Wasserstoff bei Primärenergiefaktoren erforderlich (Anlage 4 und 9)

In der neuen Anlage 4 zu § 22 GModG wird Wasserstoff pauschal mit einem Primärenergiefaktor von 0,7 bewertet. Außerdem sind in Anlage 9 die Emissionsfaktoren für Wasserstoff durchgängig mit 80 angegeben. Dabei erfolgt keine Unterscheidung nach der Art der Herstellung des Wasserstoffs. Diese undifferenzierte Einstufung halten wir fachlich und energetisch nicht für sachgerecht.

Wasserstoff kann auf sehr unterschiedlichen Herstellungswegen erzeugt werden. Während grüner Wasserstoff auf Basis erneuerbarer Energien hergestellt wird und langfristig einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten kann, basiert ein erheblicher Teil des derzeit verfügbaren Wasserstoffs weiterhin auf fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas. Bei dieser Herstellung entstehen nicht nur CO₂-Emissionen, sondern zusätzlich erhebliche Umwandlungsverluste entlang der Prozesskette.

Wird Wasserstoff aus Erdgas erzeugt, ist daher keine energetische Verbesserung gegenüber dem direkten Einsatz von Erdgas gegeben. Im Gegenteil: Durch die Umwandlung von Erdgas in Wasserstoff entstehen zusätzliche Verluste, sodass der Primärenergieeinsatz insgesamt sogar höher liegen kann als bei einer direkten Nutzung des fossilen Energieträgers. Eine pauschale Bewertung sämtlicher Wasserstoffarten mit einem vergleichsweise günstigen Primärenergiefaktor setzt daher Fehlanreize und bildet die tatsächlichen energetischen und klimatischen Auswirkungen nicht angemessen ab.

Die derzeitige Regelung bevorzugt fossilen oder nicht ausreichend dekarbonisierten Wasserstoff gegenüber anderen Energieträgern und kann dazu führen, dass ineffiziente Umwandlungspfade regulatorisch begünstigt werden. Dies widerspricht dem Ziel einer technologieoffenen, aber zugleich verursachungsgerechten Bewertung unterschiedlicher Energieträger.

Konkrete Maßnahme

Die Primärenergiefaktoren für Wasserstoff sollten in Anlage 4 zu § 22 GModG sowie Anlage 9 nach Herkunft und Herstellungsweg differenziert ausgestaltet werden. Insbesondere sollte Wasserstoff aus fossilen Quellen, etwa aus Erdgas, energetisch mindestens vergleichbar mit Erdgas selbst oder aufgrund der zusätzlichen Umwandlungsverluste schlechter bewertet werden. Demgegenüber kann erneuerbar erzeugter Wasserstoff gesondert berücksichtigt werden. Dadurch würde eine realitätsnahe und systemgerechte Bewertung der unterschiedlichen Wasserstoffpfade sichergestellt.

8. Vereinheitlichung der Berechnungsgrundlage für Primärenergiefaktoren und Bereitstellung einer Anwendungshilfe (§ 22)

Die Einführung der Carnot-Methode zur Berechnung der Primärenergiefaktoren begrüßen wir, da sie sehr präzise Ergebnisse ermöglicht, wenn sie korrekt angewendet wird und sich mit den Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) deckt. Aktuell gibt es hier jedoch keine einheitliche Berechnungsgrundlage. Beispielsweise gilt im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz die finnische Methode (Referenzwirkungsgradmethode). Eine Vereinheitlichung ist daher dringend erforderlich.

Konkrete Maßnahmen

Die Carnot-Methode ist flächendeckend in allen gesetzlichen Grundlagen und Normen in Deutschland als Standard einzuführen.

Die Anwendung der Carnot-Methode ist komplex. Um Anwendungsfehler zu vermeiden, ist von der Bundesregierung eine Anwendungshilfe bereitzustellen bzw. in Auftrag zu geben.

9. Aufnahme einer Definition für die Stromerzeugungsanlage (§ 3)

Die Anpassung der Definition und damit eine gleichlautende Definition für unvermeidbare Abwärme (Nr. 30a) im GmodG und WPG begrüßen wir. Die bestehende Ungleichbehandlung der KWK wird damit im GmodG beseitigt. Die dort genannte „Stromerzeugungsanlage“ wird allerdings nicht weiter definiert und ist zu ergänzen. Das ist vor allem vor dem Hintergrund des Systemnutzens bzw. der Entlastung vorgelagerter Stromnetze wichtig. Denn eine strombevorzugte Fahrweise der dezentral eingesetzten KWK-Anlagen liefert nicht nur den notwendigen Betriebsstrom für die vor Ort eingesetzte Wärmepumpe, sondern kompensiert die notwendigen Netzanschlusspunkte für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen im Quartier. Zusätzlich kann die ausgekoppelte Nutzwärme bzw. unvermeidbare Abwärme den zusätzlichen saisonalen Wärmebedarf decken. Aus Systemperspektive werden dadurch viele Netzausbaukosten eingespart und die Sektorenkopplung umgesetzt.

Konkrete Maßnahme

Um Klarheit und Planungssicherheit zu schaffen, schlagen wir die Aufnahme einer Definition unter § 3 für die Stromerzeugungsanlage analog der etablierten und bewährten Webhilfe des Marktstammdatenregisters vor:

„§3 Nr. [XY]. „Stromerzeugungsanlage“ Anlagen, die Strom für die Einspeisung in das Stromnetz oder für den eigenen Verbrauch erzeugen wie Solaranlagen, Stromspeicher, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen, Wasserkraftanlagen, Anlagen zur Stromerzeugung aus Geo- oder Solarthermie, Grubengas, Klärschlamm, Druckentspannung sowie Verbrennungsanlagen einschließlich KWK-Anlagen und Brennstoffzellen.“

10. KWK Anlagen als eigene Option explizit benennen (§ 42)

Eine Positivliste für Optionen zum Ersatz einer Heizungsanlage begrüßen wir. In Anlage 4 zu § 22 Absatz 1 (Primärenergiefaktoren) und in Anlage 9 zu § 85 Absatz 3 (Umrechnung in Treibhausgasemissionen) ist "Wärme aus KWK, gebäudeintegriert oder gebäudenah" erwähnt. In der Auflistung von Optionen in § 42 (2) fehlt aber die Wärme aus KWK und sollte als eine weitere und eigenständige Option zum Ersatz einer Heizungsanlage aufgelistet werden.

Eine eigene Option ist gerechtfertigt, da die „gebäudenah oder gebäudeintegrierte KWK“ eine besondere Aufgabe bei der Stützung von lokalen Stromnetzen hat. Damit ermöglicht sie weitere Anschlüsse von Wärmepumpen und PV-Anlagen gerade in der Niederspannung und nimmt im Rahmen des Umbaus des Energiesystems eine zunehmend größere Rolle ein. KWK-Anlagen als flexible Stromerzeugungsanlagen orientieren ihren Betrieb an den Anforderungen und Signalen des Strommarktes sowie der Stromnetze. Die zeitgleiche Wärmeproduktion steht nur dann zur Verfügung, wenn ein Betrieb nach den Stromsignalen möglich ist. Heizungsanlagen (insbesondere Heizkessel) hingegen erzeugen ausschließlich Wärme, dies aber jederzeit und ohne Einschränkung.

Konkrete Maßnahmen

In § 42 (2) folgende Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage ergänzen:

.....

9. Wärme aus einer KWK-Anlage

10. eine andere innovative Heizungslösung.“

Außerdem ist in einem neuen § 47 „KWK-Anlage“ die notwendige Detaillierung einzufügen, die in § 41(1) bereits erwähnt wird, aber ungenutzt bleibt:

„§ 47 KWK-Anlage

(1) Eine KWK-Anlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 60 Prozent der benötigten Wärme oder Kälte erzeugt und hocheffizient nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz ist. Wird die KWK-Anlage mit einer Brennstoffzelle betrieben, muss die benötigte Wärme oder Kälte zu mindestens 50 % von der Brennstoffzelle erzeugt werden.

(2) Wird die KWK-Anlage gemeinsam mit einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, betrieben, ist für den Betrieb der Heizungsanlage die Pflicht nach § 43 Absatz 1 erfüllt, wenn die KWK-Anlage die Mindestanteile an Wärme nach Absatz 1 erzeugt.“

11. Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien erleichtern (§ 23 GmodG-E)

Die Verwendung des Begriffs „unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ ist zu eng gefasst und wird den praktischen Anforderungen moderner Quartiers- und Versorgungslösungen nicht gerecht. „Unmittelbar“ wird regelmäßig dahingehend ausgelegt, dass sich Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen auf demselben Grundstück oder innerhalb desselben Gebäudes befinden müssen. Gerade bei Quartierslösungen entspricht dies jedoch häufig nicht der technischen und städtebaulichen Realität. In der Praxis werden Photovoltaikanlagen oftmals auf mehreren Gebäuden, unterschiedlichen Grundstücken oder ergänzend auf Freiflächen installiert, um verfügbare Flächenpotenziale optimal zu nutzen und eine wirtschaftliche sowie klimafreundliche Energieversorgung zu ermöglichen. Die erzeugten Strommengen werden anschließend über Direktleitungen oder innerhalb einer Kundenanlage für den Betrieb von Wärmepumpen sowie weiterer elektrischer Komponenten der Wärmeversorgung genutzt.

Die zusätzliche Einschränkung durch das Wort „unmittelbar“ würde hingegen zahlreiche innovative und effiziente Quartierslösungen regulatorisch benachteiligen oder unnötig ausschließen. Dies steht den Zielen einer technologieoffenen, praxisnahen und wirtschaftlichen Wärmewende entgegen.

Konkrete Maßnahme

Das Wort „unmittelbar“ im § 23 Abs. 1 GmodG-E ist ersatzlos zu streichen.

(1) Strom aus erneuerbaren Energien, der im ~~unmittelbaren~~ räumlichen Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude erzeugt wird, darf bei der Ermittlung des

Jahres-Endenergiebedarfs und des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes nach § 20 Absatz 1 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach Maßgabe des Absatzes 2 in Abzug gebracht werden.

12. Verpflichtender Einbau von Wärmemengenzählern hinter der Wärmeerzeugungsanlage

Um die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, werden Instrumente und Lösungen benötigt, die einen effizienten Betrieb von Heizungsanlagen herbeiführen und die Sanierungsrate im Gebäudebestand deutlich beschleunigen.

Ob die vom Vermietenden betriebene Zentralheizung effizient läuft, kann im Regelfall nicht kontrolliert werden, weil nur die verbrauchte Brennstoffmenge, nicht aber die damit erzeugte Wärmemenge bekannt ist. Ein Wärmemengenzähler, der die im Kessel erzeugte Wärmemenge misst, schafft die nötige Transparenz.

Die mit dem Einbau verbundenen Kosten werden durch die Vorteile für Gebäudeeigentümer, Bewohnende und Energieunternehmen mehr als kompensiert:

- Nur dann, wenn die gesamte in einer Anlage erzeugte Wärmemenge bekannt ist, lässt sich mit Hilfe des bekannten Brennstoffverbrauchs ermitteln, ob die Anlage noch effizient läuft oder ob sie besser eingestellt oder erneuert werden muss.
- Nur dann, wenn die gesamte in einer Anlage erzeugte Wärmemenge bekannt ist, ist feststellbar, ob das Verbrauchsverhalten der Gebäudenutzenden oder die mangelnde Effizienz der Wärmeerzeugungsanlage der Grund für hohe Heizkosten sind. Diese Kenntnis ist mithin Grundlage für sinnvolle Handlungsansätze zur Minderung der Heizkosten.
- Wärmemengenzähler sind die beste Möglichkeit festzustellen, wie die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes aussieht. Dies bedeutet, dass Investitionen und Förderungen für Effizienzmaßnahmen gezielt dort vorgenommen werden können, wo die besten Ergebnisse zu erzielen sind. Es wird einfacher die Umweltziele wirtschaftlich umzusetzen.
- Wärmemengenzähler erlauben es genaue vorher-nachher Betrachtungen anzustellen. Dies ermöglicht Energieeffizienzdienstleistern bessere Angebote zu erstellen und gibt den Kund:innen die Möglichkeit, hinterher zu überprüfen, ob die Vorgaben eingehalten wurden. Der Wettbewerb wird belebt.
- Der technische Aufwand für die Nachrüstung ist gering (überall möglich).
- Die Kosten sind gering, umlagefähig und finanzierbar über die Optimierung der Anlage.
- Allein durch eine mögliche Korrektur der Vorlauftemperatur, der Heizkurve oder einer Parallelverschiebung der Heizkurve etc. kann oftmals eine Einsparung von 5 Prozent der Wärmekosten erreicht werden.

- Die Anlagen werden für Mietende und Vermietende transparent. Potenziale werden aufgezeigt und führen anschließend zu Optimierungen, um das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß Betriebskostenverordnung einzuhalten.
- Wärmemengenzähler sind eine schnelle Lösung, um für Heizungsanlagen im Bestand zwischen 5 - 15 Prozent Endenergie einzusparen.

Konkrete Maßnahme

Im GModG ist der verpflichtende Einbau von Wärmemengenzählern (WMZ) hinter der Wärmeerzeugungsanlage sowohl im Neubau als auch im Bestandsbau einzuführen. Laut Heizkostenverordnung ist der Einbau von Wärmemengenzählern für die Warmwasserbereitung bereits Pflicht. Wir fordern eine Erweiterung der Pflicht auch auf die Wärmemenge, die für die Heizung verwendet wird.

13. Keine Kaskadenpflicht bei Holz

Das GmodG-E lässt nicht nur die nachhaltige Waldbewirtschaftung und die sinnvolle Nutzung von Resthölzern außer Acht, sondern verschärft ungerechtfertigterweise die europäischen Vorgaben deutlich. Die Erneuerbaren Energien Richtlinie III (2023/2413 RED III) bezieht sich ausschließlich auf die Ausgestaltung von Förderregelungen für Energie aus Biomasse-Brennstoffen, nicht jedoch auf ordnungsrechtliche Vorgaben oder das Verbot bestimmter Einsatzstoffe, wie im GModG-E angedacht.

Zudem sind in der Richtlinie für die Umsetzung des Kaskadenprinzips explizit Ausnahmeoptionen vorgesehen, wenn eine Verwertung durch die lokale Industrie quantitativ oder technisch nicht möglich oder sinnvoll ist. Das ist in Deutschland der Fall.

Die energetische Verwertung von Holz, insbesondere von Reststoffen und Nebenprodukten ist vielmehr

ein zentraler Bestandteil einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft. Hinzu kommt, dass moderne Holzheizsysteme in den vergangenen Jahren erhebliche Fortschritte bei Effizienz und Emissionsreduktion gemacht haben. Ein pauschales Verbot neuer moderner Holzheizungen bremst diese technologischen Entwicklungen aus, mit fatalen Folgen für Hersteller, Märkte und den Wirtschaftsstandort Deutschland.

Konkrete Maßnahmen

Insbesondere die Vorgabe zur Kaskadennutzung gilt es zu streichen. Die Nutzung von Resthölzern ist durch das GmodG-E zu gestatten und das Verbot bestimmter Biomasse-Brennstoffe aufzuheben.

Abschließende Bemerkung

Die Wärmewende entscheidet sich nicht allein an politischen Zielmarken, sondern an ihrer praktischen Umsetzbarkeit vor Ort. Contracting-Lösungen leisten hierzu bereits heute einen konkreten Beitrag. Deshalb braucht es einen regulatorischen Rahmen, der Investitionen absichert, technologische Offenheit wahrt, Wettbewerbsnachteile aus dem Weg räumt und eine schnelle Skalierung klimaneutraler Wärmeversorgung ermöglicht. Die von uns angeführten Maßnahmen verbessern das GmodG-E dahingehend und erleichtern den Einsatz von Contracting-Lösungen als Instrument der Wärmewende.

Im Grundsatz gilt:

- Keine fossilen Lock-In-Effekte belohnen
- Kleine Contracting- und Quartierslösungen nicht wie große Fernwärmenetze behandeln
- Klimaschutz, Mieterschutz und Investitionssicherheit zusammendenken

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Tobias Dworschak

Vorsitzender des Vorstandes

tobias.dworschak@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-0

Mobil: +49 176 63624598



Volker Schmees

Referent Politik

volker.schmees@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-14

Mobil: +49 173 2532741



Dave Welmert

Leiter Politik & Kommunikation

dave.welmert@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-15

Mobil: +49 173 2538937

**vedec – Verband für Energiedienstleistungen,
Effizienz und Contracting e.V.**

Lister Meile 27
30161 Hannover

Tel.: +49 511 36590-0
info@vedec.org

www.vedec.org
LinkedIn: [vedec e.V.](#)

Eingetragen im Lobbyregister
Nr.: R002734