



## Stellungnahme

Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

Länder und Verbände-Anhörung

11. Mai 2026

Der Verband Wohneigentum begrüßt die Zielsetzung des Referentenentwurfs, das Gebäudeenergiegesetz technologieoffener, praxistauglicher und für Eigentümerinnen und Eigentümer nachvollziehbarer auszugestalten. Selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer treffen langfristige Investitionsentscheidungen aus eigenen Mitteln. Sie benötigen deshalb verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen, verständliche Anforderungen, wirksame Beratung und wirtschaftlich tragfähige Übergänge.

Kritisch ist jedoch anzumerken, dass angesichts der Relevanz des Referentenentwurfs für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer und des Umfangs der vorgesehenen Änderungen keine ausreichende Frist für eine umfassende fachliche Prüfung eingeräumt wurde. Zudem ist fraglich, ob die im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung eingehenden Hinweise bei dem vorgesehenen engen Zeitplan tatsächlich noch angemessen berücksichtigt werden können.

Der Referentenentwurf enthält einzelne richtige Ansätze. Dazu zählen insbesondere die stärkere Technologieoffenheit beim Heizungstausch und die Beibehaltung bestimmter Schutzregelungen für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer bei Nachrüstpflichten. Gleichzeitig schafft der Entwurf neue Unsicherheiten, Kostenrisiken und Zielkonflikte und verlagert zentrale energiepolitische, wirtschaftliche und infrastrukturelle Risiken der Wärmewende auf selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, ohne die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen – insbesondere hinsichtlich Infrastruktur, Energiepreisentwicklung und Verfügbarkeit klimaneutraler Energieträger – ausreichend zu klären.

Besonders kritisch sind aus Sicht selbstnutzender Wohneigentümerinnen und -eigentümer die unzureichenden Härtefallregelungen, die fehlende verbindliche Beratung, offene Fragen zur Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit klimaneutraler Brennstoffe, unklare

Infrastrukturperspektiven sowie der fortbestehende Anschluss- und Benutzungszwang bei weiterhin nicht hinreichend verbindlicher Wärmeplanung.

### 1. Technologieoffenheit braucht Orientierung und Investitionssicherheit

Mit den §§ 42 bis 46 GModG-E wird die bisherige Systematik des Heizungstauschs grundlegend verändert. § 42 Abs. 2 GModG-E eröffnet künftig einen Katalog unterschiedlicher Heizungsoptionen, darunter Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasseheizungen, Hybridheizungen, Stromdirektheizungen, Wärmenetzanschlüsse und innovative Lösungen. Die bisherige 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Systematik soll aufgehoben werden.

Der Verband begrüßt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer damit wieder mehr Wahlfreiheit erhalten. Die bisherige Regelung hat in vielen Haushalten zu erheblicher Verunsicherung geführt und war insbesondere im Bestand nicht ausreichend mit Förderung, Beratung, Wärmeplanung und praktischen Umsetzungskapazitäten verzahnt.

Gleichzeitig darf Technologieoffenheit nicht dazu führen, dass selbstnutzende Wohneigentümerinnen und -eigentümer langfristige Investitionsentscheidungen ohne verlässliche Orientierung treffen müssen. Die Rücknahme der bisherigen Systematik löst das zentrale Verbraucherproblem nicht, sondern verschiebt es: An die Stelle klarer ordnungsrechtlicher Leitplanken tritt ein System, in dem Eigentümerinnen und Eigentümer eigenverantwortlich Entscheidungen treffen müssen, ohne dass zentrale Rahmenbedingungen hinreichend bestimmt sind. Es fehlt insbesondere eine systematische Verknüpfung zwischen individueller Heizungsentscheidung, kommunaler Wärmeplanung und den Transformationsperspektiven der Energieinfrastrukturen. Ohne diese Integration besteht ein erhebliches Risiko von Fehlinvestitionen und Fehlsteuerungen.

Wer heute eine neue Heizungsanlage einbaut, entscheidet häufig für einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren. Dafür müssen Eigentümerinnen und Eigentümer wissen, welche Wärmeversorgung in ihrem Gebiet realistisch, bezahlbar und dauerhaft verfügbar ist, welche Rolle das Gasverteilnetz künftig spielt und welche Kostenrisiken mit fossilen oder fossil gestützten Übergangslösungen verbunden sind.

Die Rücknahme der 65-Prozent-Systematik löst daher nicht automatisch das zentrale Verbraucherproblem. Sie verlagert Entscheidungsrisiken stärker auf die einzelne Eigentümerin oder den einzelnen Eigentümer. Ohne verbindliche Beratung, transparente Wärmeplanung, belastbare Informationen zu Gasnetzperspektiven und eine verlässliche Förderkulisse besteht die Gefahr, dass kurzfristig günstige Lösungen gewählt werden, die sich später als teuer oder nicht zukunftsfähig erweisen.

Der Verband fordert deshalb, die neue Technologieoffenheit durch klare Informations-, Beratungs- und Transparenzpflichten abzusichern. Wahlfreiheit ist nur dann echter

Verbraucherschutz, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer die langfristigen wirtschaftlichen, technischen und infrastrukturellen Folgen ihrer Entscheidung realistisch einschätzen können.

Bereits getätigte Investitionen in zulässige, effiziente und klimafreundliche Heizungsanlagen müssen weiterhin geschützt werden, insbesondere bei späteren kommunalen Anschluss- und Benutzungszwängen oder veränderten Förderbedingungen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die frühzeitig in klimafreundliche Lösungen investiert haben, dürfen dadurch nicht nachträglich benachteiligt werden.

Der Verband fordert:

- verbindliche Informations-, Beratungs- und Transparenzpflichten als Voraussetzung echter Wahlfreiheit
- eine systematische Verknüpfung individueller Heizungsentscheidungen mit der kommunalen Wärmeplanung und den Transformationsperspektiven der Energieinfrastrukturen
- verlässliche Informationen darüber, welche Wärmeversorgung im jeweiligen Gebiet realistisch, bezahlbar und dauerhaft verfügbar ist – einschließlich der künftigen Rolle der Gasverteilnetze
- Schutz bereits getätigter Investitionen in klimafreundliche Heizungsanlagen gegenüber späteren kommunalen Anschluss- und Benutzungszwängen oder veränderten Förderbedingungen
- eine verlässliche Förderkulisse, die mit der neuen Technologieoffenheit konsistent ist und Fehlinvestitionen durch kurzfristig günstige, langfristig nicht zukunftsfähige Lösungen verhindert

## 2. Härtefallregelung, Förderung und verpflichtende Beratung

Der Verband Wohneigentum hat bereits im Verfahren zum Gebäudeenergiegesetz darauf hingewiesen, dass Anforderungen an den Heizungstausch nur dann Akzeptanz finden, wenn sie mit wirksamer Beratung, ausreichender Förderung, wirtschaftlicher Zumutbarkeit und effektiven Härtefallregelungen verbunden werden. Diese Anforderungen gelten auch für den vorliegenden Referentenentwurf.

Der Entwurf greift diese verbraucherpolitische Forderung nicht ausreichend auf. Zwar bleibt die allgemeine Befreiungsvorschrift des § 102 GModG-E dem Grunde nach erhalten. Gleichzeitig werden mit der Streichung der bisherigen §§ 71, 71b bis 71p sowie § 72 GEG zahlreiche besondere Übergangs-, Schutz- und Verfahrensregelungen aus der bisherigen Heizungssystematik gestrichen. Besonders kritisch ist, dass § 102 Abs. 5 GEG gestrichen werden soll. Damit entfällt eine spezifische sozialpolitische Befreiungsregelung für Personen, die einkommensabhängige Sozialleistungen beziehen.

Aus Sicht des Verbands bedeutet dies keine ausreichende Verbesserung des Schutzstandards. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer tragen Investitions- und Betriebskosten vollständig selbst und verfügen über keine Umlagemechanismen. Damit sind sie strukturell stärker belastet als andere Akteursgruppen und besonders anfällig für Fehlentscheidungen und Kostensteigerungen.

Der Entwurf greift diese Realität nicht ausreichend auf. Gerade ältere Eigentümerinnen und Eigentümer, einkommensschwächere Haushalte, Menschen in komplexen Gebäude- und Lebenssituationen sowie selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit akutem Heizungsausfall benötigen klare, verständliche und rechtssichere Härtefallregelungen. Eine allgemeine Befreiungsvorschrift allein reicht hierfür nicht aus.

Neben wirksamen Härtefallregelungen braucht es eine Förderkulisse, die mit den Anforderungen des Gesetzes Schritt hält. Der Referentenentwurf führt neue Nachweis-, Bilanzierungs- und Beratungsbedarfe ein, etwa durch die Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz nach §§ 88b und 88c GModG-E, die neue Systematik beim Heizungstausch nach §§ 42 bis 46 GModG-E sowie geänderte Anforderungen an Energieausweise und Berechnungsgrundlagen. Diese zusätzlichen Anforderungen erhöhen den fachlichen Aufwand und können Beratungskosten steigern. Wenn der Gesetzgeber zusätzliche Prüf-, Nachweis- und Beratungsanforderungen schafft, muss die Förderung entsprechend angepasst werden. Andernfalls werden gerade selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit begrenztem Einkommen oder im Ruhestand von fachlich fundierter Beratung faktisch ausgeschlossen.

Beratung ist dabei nicht nur bei umfassenden Sanierungsvorhaben erforderlich. Sie muss auch vor dem Einbau vermeintlich einfacher oder kurzfristig günstiger Heizsysteme greifen. Das gilt insbesondere für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen nach § 43 GModG-E. Diese erscheinen auf den ersten Blick häufig günstiger als erneuerbare Heizsysteme. Ihre langfristigen Kosten hängen jedoch erheblich von der Entwicklung der Preise für Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas, Wasserstoffprodukte, CO<sub>2</sub>-Preise, Netzentgelte und mögliche Infrastrukturveränderungen ab. Ohne unabhängige Beratung besteht die Gefahr, dass Eigentümerinnen und Eigentümer eine kurzfristig günstige Lösung wählen, die sich später als Kostenfalle erweist.

Gleiches gilt für Stromdirektheizungen nach § 10 Abs. 4 und § 46 GModG-E. Auch hier können niedrige Anschaffungskosten über langfristig höhere Betriebskosten hinwegtäuschen. Gerade deshalb braucht es eine verpflichtende, unabhängige und geförderte Beratung vor dem Einbau neuer Heizungsanlagen, insbesondere bei fossilen Heizsystemen und Stromdirektheizungen.

Diese Beratung muss eine verständliche Gesamtkostenbetrachtung enthalten. Dazu gehören Anschaffungskosten, Betriebskosten, mögliche Preisentwicklungen, Fördermöglichkeiten, CO<sub>2</sub>-Kosten, technische Eignung des Gebäudes, Infrastrukturperspektiven und langfristige Klimaziele. Wahlfreiheit ist nur dann echter

Verbraucherschutz, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer die wirtschaftlichen Folgen ihrer Entscheidung realistisch einschätzen können.

Der Verband fordert daher, im GModG ausdrückliche Härtefall- und Übergangsregelungen zu verankern, die soziale, altersbezogene, technische und wirtschaftliche Härten erfassen. Zugleich müssen Energieberatung, individuelle Sanierungsfahrpläne und begleitende Fachplanung stärker gefördert und dauerhaft verlässlich ausgestaltet werden. Klimaschutz im Gebäudebereich kann nur gelingen, wenn gesetzliche Anforderungen nicht zu Überforderung führen, sondern durch Beratung, Förderung und wirksame Härtefallmechanismen sozial abgefedert werden.

Der Verband fordert:

- klare, rechtssichere und differenzierte Härtefallregelungen
- eine verlässliche und auskömmliche Förderkulisse
- eine verpflichtende, unabhängige und geförderte Beratung vor dem Einbau neuer Heizungsanlagen

Diese Beratung muss eine verständliche Gesamtkostenbetrachtung enthalten, einschließlich:

- Investitionskosten
- Betriebskosten
- CO<sub>2</sub>-Preisrisiken
- Infrastrukturentwicklung
- Preisentwicklung und Verfügbarkeit von Gas, Öl und Wasserstoff
- Technische Eignung des Gebäudes
- Infrastrukturperspektiven z. B. der Gasverteilernetzwerke
- Langfristige Klimaziele

Gerade vor dem Hintergrund steigender CO<sub>2</sub>-Preise ist eine realistische Bewertung langfristiger Kostenrisiken zwingend erforderlich.

### 3. Bio-Treppe nach § 43 GModG-E: Planungssicherheit nur bei realer Verfügbarkeit und bezahlbaren Preisen

§ 43 Abs. 1 GModG-E sieht für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen im Bestand eine stufenweise Pflicht zur Nutzung CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe vor. Ab dem 1. Januar 2029 müssen mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder bestimmten Wasserstoffarten einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt werden.

Die Stufenregelung ist gegenüber einer sofortigen 65-Prozent-Vorgabe zunächst scheinbar flexibler. Sie kann abrupte Investitionszwänge vermeiden und Eigentümerinnen und Eigentümer in besonderen Gebäude- oder Lebenssituationen Übergangsoptionen eröffnen. Für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und -eigentümer löst sie das zentrale Problem jedoch nicht automatisch. Wer heute oder in den kommenden Jahren eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung einbaut, trifft eine Investitionsentscheidung für einen Zeitraum von häufig 15 bis 25 Jahren. Ob die zur Erfüllung des § 43 GModG-E erforderlichen Brennstoffe in diesem Zeitraum tatsächlich verfügbar und für private Haushalte bezahlbar sein werden, bleibt eine zentrale Verbraucherfrage.

Gerade bei Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas und Wasserstoffprodukten bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich künftiger Mengen, Preise und vorrangiger Einsatzbereiche. Diese Energieträger werden perspektivisch auch in Industrie, Gewerbe, Verkehr, Stromsystem und Spitzenlastversorgung benötigt. Die Annahme, dass Biomethan einen relevanten Anteil der zukünftigen Wärmeversorgung im Gebäudesektor übernehmen kann, ist daher nur eingeschränkt realistisch. Die verfügbaren Mengen sind durch Flächenkonkurrenzen und Nachhaltigkeitsanforderungen begrenzt und werden zudem vorrangig in anderen Sektoren wie Industrie und Verkehr benötigt. Eine breite Nutzung im Gebäudebereich birgt daher erhebliche Preis- und Verfügbarkeitsrisiken für private Haushalte. Deshalb darf bei Eigentümerinnen und Eigentümern nicht der Eindruck entstehen, der Einbau einer neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung sei langfristig ohne Weiteres klimaneutral, kostensicher und infrastrukturell abgesichert.

Hinzu kommt die Unsicherheit über die Zukunft der Gasverteilnetze. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen vor der Entscheidung für eine neue gasbasierte Heizung wissen, ob das Gasverteilnetz in ihrem Gebiet eine belastbare Weiterbetriebs-, Transformations- oder Stilllegungsperspektive hat. Die künftige Rolle der Gasverteilnetze muss transparent, regional differenziert und mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Eigentümerinnen und Eigentümer in Heizsysteme investieren, deren Betrieb später durch steigende Netzentgelte, fehlende klimaneutrale Brennstoffe oder veränderte Infrastrukturentscheidungen erheblich verteuert oder erschwert wird.

Der Verband fordert deshalb, § 43 GModG-E durch eine verbindliche Markt-, Preis- und Infrastrukturbeobachtung zu flankieren. Vor Inkrafttreten der ersten Stufe zum 1. Januar 2029 muss nachvollziehbar geprüft werden, ob die erforderlichen Mengen an Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas und Wasserstoffprodukten tatsächlich verfügbar sind, welche Kostenfolgen sich für private Haushalte abzeichnen und welche Gasnetze langfristig weiterbetrieben, transformiert oder stillgelegt werden sollen.

Ohne diese Prüfung besteht die Gefahr, dass die neue Technologieoffenheit nur formal Wahlfreiheit schafft, die wirtschaftlichen Risiken aber auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verlagert. Die Bio-Treppe kann nur dann ein verbraucherfreundliches Übergangsinstrument sein, wenn Verfügbarkeit, Bezahlbarkeit und Infrastrukturperspektive rechtzeitig geklärt und transparent kommuniziert werden.

Der Verband fordert:

- eine verbindliche Markt-, Preis- und Infrastrukturbeobachtung als Voraussetzung für das Inkrafttreten der ersten Stufe zum 1. Januar 2029
- eine nachvollziehbare Prüfung, ob die erforderlichen Mengen an Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas und Wasserstoffprodukten für private Haushalte tatsächlich verfügbar und bezahlbar sein werden
- transparente, regional differenzierte Informationen zur Zukunft der Gasverteilnetze, verzahnt mit der kommunalen Wärmeplanung

#### 4. Monitoring vor 2029: Überprüfung darf nicht erst nach Beginn der Bio-Treppe greifen

§ 9a GModG-E sieht vor, die Regelungen der Teile 2, 3, 4 und 6 im Jahr 2030 im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor zu evaluieren. Eine solche Überprüfung ist sinnvoll, kommt aber für viele Investitionsentscheidungen zu spät.

Die erste Stufe des § 43 GModG-E greift bereits zum 1. Januar 2029. Eigentümerinnen und Eigentümer, die vorher oder zu Beginn dieser Stufe eine neue Heizungsanlage einbauen möchten oder müssen, benötigen die relevanten Informationen nicht erst im Jahr 2030, sondern vor ihrer Entscheidung. Andernfalls bleibt die Evaluierung rückblickend, während die wirtschaftlichen Folgen bereits bei den Haushalten liegen.

Der Verband fordert deshalb, das Monitoring zur neuen Regelungssystematik deutlich früher aufzubauen. Spätestens bis zum 31. Dezember 2027 sollte ein Zwischenbericht vorgelegt werden, der die praktische Umsetzbarkeit der neuen Vorgaben bewertet. Dabei sind insbesondere Marktentwicklung, Preisrisiken, Förderbedingungen, Beratungskapazitäten, Heizungsabsätze, Infrastrukturperspektiven und Auswirkungen auf selbstnutzende Wohneigentümerinnen und -eigentümer zu berücksichtigen.

Die Überprüfung sollte nicht allein verwaltungsintern erfolgen, sondern unter Einbindung unabhängiger wissenschaftlicher Expertise und mit Bericht an den Bundestag. Nur so kann rechtzeitig nachgesteuert werden, bevor Fehlentwicklungen zu Lasten privater Haushalte entstehen.

Der Verband fordert:

- einen verbindlichen Zwischenbericht spätestens bis zum 31. Dezember 2027, der die praktische Umsetzbarkeit der neuen Regelungssystematik bewertet
- die Berücksichtigung folgender Aspekte im Zwischenbericht: Marktentwicklung, Preisrisiken, Förderbedingungen, Beratungskapazitäten, Heizungsabsätze, Infrastrukturperspektiven sowie Auswirkungen auf selbstnutzende Wohneigentümerinnen und -eigentümer
- die Einbindung unabhängiger wissenschaftlicher Expertise und Berichterstattung an den Bundestag

## 5. Nullemissionsgebäude ab 2030: Ziel richtig, Umsetzung für private Bauende absichern

Der Referentenentwurf sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2030 alle neu zu errichtenden Gebäude als Nullemissionsgebäude errichtet werden müssen. Am Standort dürfen dann keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen entstehen.

Der Verband hält diese Zielrichtung im Neubau grundsätzlich für nachvollziehbar. Neue Gebäude werden für Jahrzehnte errichtet; Fehlinvestitionen in langfristig fossile Infrastrukturen sollten deshalb vermieden werden. Zugleich darf der neue Standard den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums nicht zusätzlich erschweren. Etwaige Mehrkosten durch höhere Anforderungen müssen durch die Senkung anderer Kostenbelastungen – zum Beispiel durch dauerhaft reduzierte Nebenkosten, Entlastungen bei Grunderwerbssteuer und Grundsteuer – kompensiert werden. Andernfalls würde der Klimaschutz im Neubau einseitig auf dem Rücken privater Bauender ausgetragen.

Entscheidend ist, dass rechtzeitig bezahlbare und praxistaugliche Umsetzungspfade für private Bauende vorliegen. Dafür braucht es ausreichend qualifizierte Fachkräfte, verfügbare Materialien, leistungsfähige Stromnetze, klare technische Anforderungen, verständliche Nachweise und verlässliche Förderung. Gerade in ländlichen Räumen oder in Gebieten ohne realistische Wärmenetzperspektive müssen Bauende frühzeitig wissen, welche Lösungen wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden können.

Der Verband fordert daher, die Einführung des Nullemissionsstandards so auszugestalten, dass Klimaschutz im Neubau nicht zu zusätzlicher Bürokratie, steigenden Nachweiskosten und weiter erschwertem Eigentumserwerb führt. Private Bauende

brauchen klare Anforderungen, einfache Verfahren und eine Förderkulisse, die mit den steigenden Anforderungen Schritt hält.

Der Verband fordert:

- rechtzeitig verfügbare, bezahlbare und praxistaugliche Umsetzungspfade für private Bauende
- regional differenzierte Lösungen, insbesondere für ländliche Räume und Gebiete ohne realistische Wärmenetzperspektive
- einfache Nachweisverfahren ohne zusätzliche Bürokratie und steigende Nachweiskosten
- eine Förderkulisse, die mit den steigenden Anforderungen an den Neubaustandard Schritt hält
- einen finanziellen Ausgleich etwaiger Mehrkosten durch Entlastungen an anderer Stelle

## 6. Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz nach §§ 88b, 88c GModG-E: sinnvoll, aber praxistauglich ausgestalten

Mit den §§ 88b und 88c GModG-E wird eine Pflicht zur Ermittlung und Dokumentation der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen eingeführt. Damit wird der Blick über den Energieverbrauch im Betrieb hinaus auf Herstellung, Baustoffe, Transport, Sanierung und Rückbau von Gebäuden erweitert.

Der Verband hält diese Perspektive klimapolitisch für sinnvoll. Gerade im Neubau ist es richtig, nicht nur den laufenden Energiebedarf, sondern auch die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus zu betrachten. Eine solche Bilanzierung kann dazu beitragen, nachhaltigere Bauweisen und Materialien stärker zu berücksichtigen.

Für private Bauende dürfen die neue Pflicht jedoch nicht zu einem weiteren Kostentreiber werden. Zusätzliche Berichte, Nachweise und Qualifikationsanforderungen können Verfahren verteuern und verkomplizieren. Das gilt besonders für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus errichten und nicht über professionelle Verwaltungs- oder Planungsstrukturen verfügen.

Der Verband fordert daher einfache, standardisierte und bezahlbare Nachweisverfahren für kleine selbstgenutzte Neubauvorhaben. Die Anforderungen müssen verständlich, digital handhabbar und mit vorhandenen Planungsprozessen vereinbar sein. Zudem muss sichergestellt werden, dass ausreichend qualifizierte Ausstellende des Energieausweises verfügbar sind und Förderprogramme den zusätzlichen Beratungs- und Nachweisaufwand berücksichtigen.

Die Lebenszyklusbetrachtung darf nicht zu zusätzlicher Bürokratie führen, sondern muss Eigentümerinnen und Eigentümer dabei unterstützen, ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Bauentscheidungen zu treffen.

Der Verband fordert:

- einfache, standardisierte und bezahlbare Nachweisverfahren für kleine selbstgenutzte Neubauvorhaben
- ausreichend qualifizierte Ausstellende des Energieausweises
- Berücksichtigung des zusätzlichen Beratungs- und Nachweisaufwands in den Förderprogrammen
- keine zusätzliche Bürokratisierung für selbstnutzende Eigentümerinnen Eigentümer

## 7. Fernwärme, Wärmeplanung und Anschlusszwang nach §§ 109 GModG-E

§ 42 Abs. 2 Nr. 8 GModG-E nennt die Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz als Heizungsoption. § 109 GModG-E zum Anschluss- und Benutzungszwang bleibt nach dem Entwurf im Kern unverändert erhalten. Damit bleibt es möglich, Eigentümerinnen und Eigentümer über landesrechtliche oder kommunale Regelungen zum Anschluss an ein Wärmenetz zu verpflichten.

Der Verband Wohneigentum erkennt an, dass Wärmenetze nur dann wirtschaftlich tragfähig betrieben werden können, wenn ausreichend viele Gebäude angeschlossen werden. Hohe Investitionen in Erzeugung, Leitungen, Speicher und Dekarbonisierung lassen sich nur refinanzieren, wenn eine verlässliche Anschluss- und Abnahmestruktur besteht. Dieses wirtschaftliche Interesse darf jedoch nicht dazu führen, dass Verbraucherrechte, Transparenz und Verhältnismäßigkeit hinter den Ausbauinteressen zurückstehen.

Der Verband sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang weiterhin kritisch. Wärmenetze können ein wichtiger Baustein der Wärmewende sein, müssen aber durch Bezahlbarkeit, Transparenz, Verlässlichkeit und Klimafreundlichkeit überzeugen. Ein Anschlusszwang darf nicht greifen, solange Anschlusskosten, Wärmepreise, Preisänderungsklauseln, Anschlusszeitpunkt, Dekarbonisierungspfad und wirtschaftliche Folgen für Eigentümerinnen und Eigentümer nicht belastbar nachvollziehbar sind.

Diese Anforderungen sind umso wichtiger, weil kommunale Wärmeplanung bislang häufig noch keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet. Der Verband hat erst in seiner Stellungnahme zur Änderung des Wärmeplanungsgesetzes darauf hingewiesen, dass viele selbstnutzende Wohneigentümerinnen und -eigentümer weiterhin nicht wissen, ob in ihrem Gebiet langfristig ein Wärmenetz vorgesehen ist oder ob sie dauerhaft

auf individuelle Lösungen angewiesen sein werden. Wärmepläne fehlen vielerorts noch, werden schrittweise konkretisiert oder bleiben für private Investitionsentscheidungen zu unverbindlich.

Vor diesem Hintergrund entsteht ein ungelöstes Spannungsverhältnis: Der Entwurf will Eigentümerinnen und Eigentümer beim Heizungstausch mehr Wahlfreiheit geben, während kommunal weiterhin ein verpflichtender Wärmenetzanschluss möglich bleibt. Eine unklare oder nicht hinreichend verbindliche Wärmeplanung darf jedoch nicht zur Grundlage eines Anschlusszwangs werden.

Besonders schutzwürdig sind Eigentümerinnen und Eigentümer, die bereits in eine zulässige, effiziente und klimafreundliche Heizungsanlage investiert haben oder eine solche Investition konkret planen. Sie dürfen nicht nachträglich durch kommunale Satzung in wirtschaftlich nachteilige Doppelstrukturen gedrängt werden.

Der Verband fordert daher klare gesetzliche Verhältnismäßigkeitsanforderungen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang darf nur als eng begrenztes letztes Mittel in Betracht kommen, wenn er wirtschaftlich zumutbar, klimapolitisch begründet und gegenüber gleichwertigen dezentralen oder gemeinschaftlichen Lösungen sachlich gerechtfertigt ist. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen zuvor einen Anspruch auf transparente Informationen zu Kosten, Preisen, Anschlusszeitpunkt, Dekarbonisierungspfad und realistischen Alternativen erhalten.

§ 107 GModG-E sollte zugleich als Instrument für freiwillige, dekarbonisierte und verbraucherfreundliche Quartierslösungen gestärkt werden. Gerade Nahwärme, gemeinschaftliche Wärmeversorgung, hybride Quartiersansätze oder gebäudeübergreifende Lösungen können für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer eine sinnvolle Alternative zwischen individueller Einzelanlage und verpflichtendem Wärmenetzanschluss sein.

Der Verband fordert:

- gesetzlich verankerte Verhältnismäßigkeitsanforderungen
- einen gesetzlichen Anspruch auf transparente Information vor Verhängung eines Anschlusszwangs – über Anschlusskosten
- Schutz bereits getätigter Investitionen
- keine unklare oder unverbindliche Wärmeplanung als Grundlage für einen Anschlusszwang
- eine Stärkung des § 107 GModG-E als Instrument für freiwillige, dekarbonisierte Quartierslösungen

## 8. Private Kleinvermietende müssen mitgedacht werden

Private Kleinvermietende, die etwa eine einzelne Einliegerwohnung im selbstgenutzten Haus vermieten, sind nicht mit professionellen Wohnungsunternehmen vergleichbar. Häufig dient die Vermietung dazu, das eigene Haus im Alter halten zu können, vorhandenen Wohnraum zu nutzen oder laufende Kosten mitzutragen. Die wirtschaftlichen Spielräume sind in diesen Konstellationen oft eng.

Der GModG-E berücksichtigt diese Gruppe bislang nicht ausreichend. Besonders relevant ist § 5a CO<sub>2</sub>KostAufG-E in Verbindung mit § 43 GModG-E. Danach sollen bei neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen im Bestand bestimmte Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden hälftig verteilt werden, darunter Gas-Netzentgelte, CO<sub>2</sub>-Kosten und ab 2029 Kosten der verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffe im Rahmen der Bio-Treppe. Für private Kleinvermietende entsteht dadurch ein erhebliches Kalkulationsrisiko: Die Kosten hängen teilweise vom Verbrauchsverhalten der Mietenden ab, auf das sie nur begrenzten Einfluss haben. Zugleich ist die künftige Preisentwicklung für Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas und Wasserstoffderivate kaum verlässlich abschätzbar.

Auch § 559f BGB-E zeigt das Problem. Eine Mieterhöhung nach Einbau einer Wärmepumpe ist nur dann in voller Höhe möglich, wenn eine Jahresarbeitszahl von mindestens 2,5 durch einen Fachunternehmer nachgewiesen wird. Für private Einzelvermietende kann dieses Verfahren unverhältnismäßig aufwendig sein. Wird der Nachweis nicht erbracht, können nur 50 Prozent der Kosten als Grundlage der Mieterhöhung angesetzt werden, obwohl die Investitionskosten vollständig anfallen.

Gerade private Kleinvermietende benötigen vor einem Heizungstausch eine qualifizierte, unabhängige und geförderte Einzelfallberatung. Anders als professionelle Vermietende verfügen sie regelmäßig nicht über eigene technische, rechtliche oder betriebswirtschaftliche Expertise. Gleichzeitig müssen sie Entscheidungen treffen, die sowohl das selbstgenutzte Wohngebäude als auch das Mietverhältnis betreffen: Investitionskosten, Umlagefähigkeit, Betriebskosten, CO<sub>2</sub>-Kostenverteilung, Bio-Treppe, Fördermöglichkeiten und technische Eignung des Gebäudes greifen ineinander. Ohne Beratung besteht die Gefahr, dass kurzfristig günstige Lösungen gewählt werden, die langfristig für Eigentümerinnen und Eigentümer und Mietende zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Beratung ist deshalb in diesen Fällen kein Zusatzangebot, sondern Voraussetzung für wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Entscheidungen.

**Das Verband fordert:**

- Private Kleinvermietende im selbstgenutzten Wohngebäude ausdrücklich als eigene Fallgruppe berücksichtigen.
- Vereinfachte Abrechnungs- und Nachweisregelungen bei § 5a CO<sub>2</sub>KostAufG-E schaffen.
- Verpflichtende, unabhängige und geförderte Einzelfallberatung vor dem Heizungstausch sicherstellen.
- Besondere Härtefall- oder Kappungsregelungen für private Kleinvermietende prüfen.
- Schutz vor nicht steuerbaren Kostensteigerungen durch CO<sub>2</sub>-Preis, Gas-Netzentgelte und Bio-Treppe schaffen.

**Fazit**

Der Referentenentwurf enthält richtige Ansätze, insbesondere die Wiederherstellung von Technologieoffenheit und Wahlfreiheit beim Heizungstausch. Er löst die zentralen Verbraucherprobleme selbstnutzender Wohneigentümerinnen und -eigentümer jedoch nicht. Entscheidungsrisiken werden stärker auf private Haushalte verlagert, ohne dass die dafür notwendigen Rahmenbedingungen – Infrastrukturklarheit, Brennstoffverfügbarkeit, Beratung, Förderung und wirksame Härtefallregelungen – hinreichend gesichert sind. Technologieoffenheit ist nur dann echter Verbraucherschutz, wenn sie mit Orientierung, Transparenz und wirtschaftlicher Absicherung verbunden wird. Daran fehlt es dem Entwurf in wesentlichen Teilen.

Der **Verband Wohneigentum e. V.** ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer. Er vertritt und berät rund 300.000 Mitgliedsfamilien, die im Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte mit Garten leben, oder eine Eigentumswohnung haben.