



BVR

bankenverband



VÖB  
die  
öffentlichen  
Banken



Finanzgruppe  
Deutscher Sparkassen-  
und Giroverband

# Stellungnahme

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

*Lobbyregister-Nr. R001693 (BVR), R001458 (bdb), R001169  
(VÖB), R002090 (DSGV)*

Kontakt:

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

E-Mail: [info@bvr.de](mailto:info@bvr.de)

Berlin, 11. Mai 2026

Kontakt:

Bundesverband der Deutschen  
Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V.

Schellingstraße 4 | 10785 Berlin

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

Lobbyregister-Nr. R001693 (BVR), R001458  
(bdb), R001169 (VÖB), R002090 (DSGV)

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

### 1 Einleitung

Die Stellungnahme erfolgt gemeinsam durch den Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), den Bundesverband deutscher Banken (BdB), den Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) sowie den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV).

Wir begrüßen die Zielsetzung des Entwurfs zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), die Transformation des Gebäudesektors stärker an Kriterien der Wirtschaftlichkeit und technologischen Offenheit auszurichten. Für die Finanzwirtschaft sind dabei verlässliche, langfristig konsistente und praktikabel umsetzbare Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung. Dies betrifft nicht nur Investitions- und Finanzierungsentscheidungen im Gebäudesektor, sondern zunehmend auch regulatorische Anforderungen aus EPBD, EU-Taxonomie, ESG-Risikomanagement sowie Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Der Referentenentwurf setzt zentrale materielle Anforderungen des EPBD-Recasts (Richtlinie (EU) 2024/1275) um. Nicht aufgegriffen wird bislang jedoch die in Art. 22 EPBD vorgesehene zentrale nationale EPC-Datenbank sowie deren systematische Verzahnung mit Renovierungspässen, Digital Building Logbooks und den Annex-V-Templates. Aus Sicht der beteiligten Verbände handelt es sich hierbei um ein zentrales infrastrukturelles Element für die Operationalisierung der europäischen Gebäuderegulierung und die Finanzierbarkeit der Transformation des Gebäudesektors.

Belastbare, standardisierte und langfristig verfügbare Gebäudedaten sind eine wesentliche Voraussetzung für Finanzierung, Risikosteuerung, regulatorische Offenlegung sowie kapitalmarktbasierte Refinanzierung. Vor diesem Hintergrund sollte die vorgesehene Bundesstelle für Energieeffizienz schnellstmöglich genutzt werden, um eine kohärente und regulatorisch nutzbare Dateninfrastruktur für Energieausweise und weitere energetische Gebäudedaten aufzubauen. Dies könnte einen wichtigen Beitrag leisten, um Datenverfügbarkeit, Vergleichbarkeit und regulatorische Nutzbarkeit zu verbessern sowie zusätzlichen Erhebungsaufwand und Doppelstrukturen zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der beteiligten Verbände im Referentenentwurf an mehreren Stellen weitere Konkretisierungs- und Abstimmungsbedarfe:

### 2 Effizienz und Rechtsklarheitsgewinne durch eine zentrale EPC Datenbank und Dateninfrastruktur

Aus Sicht der vier beteiligten Verbände sollte die vorgesehene Bundesstelle für Energieeffizienz schnellstmöglich genutzt werden, um eine kohärente Dateninfrastruktur für Energieausweise, energetische Gebäudedaten und weitere für Finanzierung, Regulierung und Risikobewertung relevante Gebäudedaten aufzubauen. Dies könnte einen wichtigen Beitrag leisten, um Datenverfügbarkeit, Vergleichbarkeit und regulatorische Nutzbarkeit langfristig zu verbessern sowie zusätzlichen Erhebungsaufwand und Doppelstrukturen zu reduzieren.

Über die inhaltlichen und kapitalmarktrelevanten Vorteile hinaus würde die Einführung einer zentralen nationalen EPC Datenbank erhebliche Effizienzgewinne und Rechtsklarheit im operativen Vollzug der EPBD Ziele schaffen. Dies betrifft insbesondere den Finanzsektor, der aktuell zentrale Aufgaben faktisch mit übernimmt, ohne eine klare rechtliche Grundlage oder standardisierte Verfahren.

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

### **Status quo: Hoher manueller Aufwand ohne klare Rechtsbasis**

Vor dem Hintergrund dieser wachsenden regulatorischen Anforderungen an ESG-, Klima- und Gebäudedaten ist die schnellstmögliche Schaffung einer zentrale EPC-Datenbank geschaffen. Kreditinstitute sind derzeit sowohl im Neu- als auch im Bestandsgeschäft faktisch darauf angewiesen, Energieausweise dezentral und einzelfallbezogen von Kunden einzusammeln. Dies betrifft insbesondere ESG- und Klimarisikobewertungen, aufsichtliche Berichterstattung, Green-Finance-Produkte sowie interne Kredit- und Sicherheitenprozesse. Die bestehenden Prozesse sind durch uneinheitliche Datenformate und Qualitätsniveaus, fehlende Aktualitäts- und Vollständigkeitsgarantien sowie hohe manuelle Aufwände in Markt, Marktfolge und Stabsbereichen gekennzeichnet. Hinzu kommt eine fehlende Rechtssicherheit hinsichtlich der Frage, ob und in welchem Umfang EPC-Daten eingefordert oder weiterverwendet werden dürfen. Insbesondere im Bestandsportfolio führt dies zu fortlaufenden Nachfragen, Nachforderungen und Schätzungen, ohne dass hierfür bislang eine klare gesetzliche Anspruchsgrundlage besteht.

Eine zentrale EPC-Datenbank würde erhebliche Effizienzgewinne ermöglichen. Durch eine einmalige Datenerhebung anstelle wiederholter Einzelabfragen könnten redundante Kundenkontakte und interne Prüfprozesse reduziert werden. Eine standardisierte Datenstruktur würde die direkte Verwendbarkeit in Kredit-, Risiko- und Reporting-Systemen ermöglichen. Gleichzeitig könnten Aktualität und Konsistenz der Daten verbessert werden, da der Rückgriff auf Schätz- und Proxy-Modelle reduziert würde. Die stärkere Automatisierbarkeit würde manuelle Prozesse im Neu- und Bestandsgeschäft deutlich entlasten. Für Banken bedeutete dies geringeren operativen Aufwand, niedrigere laufende Kosten sowie eine bessere Datenqualität bei unveränderter regulatorischer Zielsetzung.

Zugleich sollte eine gesetzlich verankerte EPC-Datenbank eine klare Zweck- und Rechtsgrundlage für die Nutzung von EPC-Daten durch Finanzinstitute schaffen. Sie sollte Rechtssicherheit hinsichtlich Datenerhebung, Speicherung und Nutzung in Kredit-, Risiko- und Finanzierungsprozessen herstellen und damit die derzeitige Grauzone zwischen freiwilliger Datenabfrage und faktischer Erwartungshaltung auflösen. Der Staat würde damit einen Teil der heute de facto privatisierten Datenbeschaffung wieder in einen geordneten und rechtsstaatlich abgesicherten Rahmen überführen.

Für das Neugeschäft würde eine EPC-Datenbank eine schnellere und standardisierte ESG-Einbindung in Kreditprozesse ermöglichen. Im Bestandsportfolio könnte sie systematische Portfolioanalysen ohne flächendeckende Kundenabfragen unterstützen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund wachsender regulatorischer Anforderungen an Bestandsportfolios, etwa durch Klimastresstests, Übergangsrisiken und Offenlegungspflichten, von hoher Relevanz.

### **EPC-Datenbank als Voraussetzung für kapitalmarktbasierte Finanzierung**

Eine zentrale EPC-Datenbank ist zudem eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung kapitalmarktbasierter Immobilienfinanzierungen. Die Finanzierung des Gebäudesektors über Verbriefungen (RMBS/ABS), Pfandbriefe beziehungsweise Covered Bonds, Green Bonds oder Senior Preferred Emissionen ist zunehmend auf standardisierte, überprüfbare und skalierbare Gebäudedaten angewiesen.

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Eine EPC-Datenbank würde die Transparenz und Vergleichbarkeit von Asset Pools verbessern. Für Verbriefungen bedeutete dies klarere und besser verständliche Underlyings sowie geringere Due-Diligence-Kosten. Einheitliche Zugänge zu Energieeffizienzdaten auf Einzelobjekt- und Portfolioebene könnten nationale Sonderformate und manuelle Datenerhebungen reduzieren und zugleich die EU-weite Vergleichbarkeit von Asset Pools erleichtern, insbesondere für grenzüberschreitend investierende Anleger.

Darüber hinaus würde eine zentrale EPC-Datenbank die Investorenakzeptanz und Marktliquidität kapitalmarktbasierter Immobilienfinanzierungen stärken. Investoren erhielten eine belastbare Grundlage zur Beurteilung der Energieeffizienz, der regulatorischen Zukunftsfähigkeit und der Transitionsrisiken finanziert Immobilien. Dies ist insbesondere für Green RMBS, Transition RMBS und hybride Produkte relevant.

Zudem sollte die Datenbasis so ausgestaltet werden, dass Greenwashing- und Haftungsrisiken reduziert werden. Ein zentraler, staatlich verankerter Datenbestand würde die Abhängigkeit von Schätz- und Proxy-Modellen verringern, die Nachprüfbarkeit von Green Claims verbessern und Emittenten ermöglichen, sich stärker auf amtliche Daten zu stützen.

### 2.1 Renovierungspässe und Digital Building Logbooks als Verstärker für Kapitalmarktinstrumente

Renovierungspässe und Digital Building Logbooks sollten systemisch an eine EPC-Datenbank angebunden werden, um ihren Mehrwert für die Kapitalmarktfinanzierung vollständig entfalten zu können.

Renovierungspässe können als Transitionsnachweis dienen und dadurch eine bessere Klassifizierung von Transition Assets sowie eine klarere Abgrenzung zu strukturell nicht zukunftsfähigen Objekten ermöglichen. Dokumentierte, schrittweise Sanierungspfade erlauben differenziertere Pool-Zusammensetzungen und bessere Storylines gegenüber ESG-Investoren. Gleichzeitig können Renovierungspässe die Investierbarkeit des Bestands erhöhen, ohne neue ordnungsrechtliche Pflichten zu begründen.

Digital Building Logbooks sollten darüber hinaus eine langfristige Lebenszyklus-Dokumentation ermöglichen und damit insbesondere für langfristige Kapitalmarktinstrumente wie Covered Bonds ein dynamischeres und laufzeitadäquateres Risikoprofil schaffen. Sie sollten die Zusammenführung von Energieausweisen, Renovierungspässen und Lebenszyklus-THG-Daten sowie eine langfristige Fortschreibung über den Gebäudelebenszyklus hinweg ermöglichen.

### Annex-V-Templates und Standardisierung der Offenlegung

Die Annex-V-Templates der EPBD sollten konsequent genutzt werden, um EU-weit harmonisierte und maschinenlesbare Ausweisformate zu etablieren. In Verbindung mit einer EPC-Datenbank könnten hierdurch erhebliche Skalierungseffekte für kapitalmarktbasierte Green- und Transition-Instrumente erzielt werden.

Insbesondere würde dies die Automatisierbarkeit von Reporting und Monitoring erhöhen sowie die Einbindung in Ratingmodelle, GAR-Berechnungen und Investoren-Dashboards erleichtern. National abweichende Musterformate könnten diese Effekte hingegen nur begrenzt erzielen. Eine möglichst europaweit harmonisierte Datenstruktur sollte daher ausdrücklich unterstützt werden.

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes**

Über die infrastrukturellen und systemischen Fragen hinaus bestehen im Referentenentwurf aus Sicht der beteiligten Verbände weitere operative, methodische und regulatorische Konkretisierungsbedarfe. Diese betreffen insbesondere die Ausgestaltung der Energieausweise, die zukünftige Logik der Energieeffizienzklassen sowie die Nutzbarkeit energetischer Gebäudedaten für regulatorische, risikobezogene und finanzierungsrelevante Zwecke.

### **Anforderungen an Energieausweise und Erfordernis der Datenabfrage**

Die Anforderungen an Energieausweise gemäß § 85 GModG als Referentenentwurf sehen den bisher enthaltenen Anforderungswert nicht mehr als Bestandteil des Energieausweises. Dieser stellt bislang jedoch einen wichtigen Datenpunkt unter anderem für regulatorische Anforderungen und Taxonomiebewertungen dar. Mindestens sollte daher sichergestellt werden, dass der Anforderungswert weiterhin verfügbar bleibt.

Aus Sicht der vier Verbände wäre darüber hinaus zu prüfen, statt des bisherigen Anforderungswertes künftig den Energiebedarfswert des zugrunde liegenden Referenzgebäudes in kWh/m<sup>2</sup>/a aufzunehmen. Dies würde der zukünftigen ZEB- und Energieeffizienzklassen-Logik stärker Rechnung tragen und gleichzeitig die Flexibilität bei der Nutzung der Daten für unterschiedliche regulatorische und methodische Anforderungen erhöhen.

Darüber hinaus erscheint eine stärkere Harmonisierung der EPBD Anforderungen an Energieausweise erforderlich. Ohne eine kohärente Ausgestaltung könnten zusätzlicher Erhebungsaufwand, doppelte Datenhaltung sowie operative Inkonsistenzen entstehen. Gleichzeitig fehlt Finanzierungspartnern bislang vielfach eine klare rechtliche Grundlage, energetische Gebäudedaten systematisch einzufordern. Vor diesem Hintergrund sollte auch geprüft werden, ob regelmäßige Aktualisierungspflichten für Energieausweise vorgesehen werden können.

### **Konkretisierungsbedarf für Energieeffizienzklassen**

Auch bei den Energieeffizienzklassen für Wohngebäude bestehen weitere Konkretisierungsbedarfe. Da im Entwurf künftig die europaweit harmonisierten Klassen A bis G vorgesehen sind, sollte zeitnah eine Zuordnungstabelle mit den jeweiligen Endenergiegrenzwerten veröffentlicht werden. Für Finanzinstitute sind Energieeffizienzklassen inzwischen ein wesentlicher Bestandteil verschiedener Prozesse von der Finanzierung über das Pricing bis hin zur Risikosteuerung. Aufgrund notwendiger technischer Anpassungen ist daher ein ausreichender zeitlicher Vorlauf erforderlich.

## **3 Heizungslogik, Dekarbonisierung und regulatorische Kohärenz**

### **Langfristige Investitions- und Regulierungsrisiken**

Aus Sicht der Banken und Sparkassen könnten sich aus der stärkeren Öffnung für fossile Heizsysteme in Verbindung mit zukünftigen Anforderungen an klimaneutrale Energieträger zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Betriebskosten, regulatorischer Anforderungen sowie der langfristigen Werthaltigkeit bestimmter Heizsysteme ergeben. Die Wirtschaftlichkeit entsprechender Systeme dürfte maßgeblich von der tatsächlichen Verfügbarkeit und Preisentwicklung der Energieträger abhängen. Gleichzeitig ist von weiter steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten auszugehen.

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Dadurch könnte die Abschätzung zukünftiger Bewirtschaftungskosten komplexer werden. Sollten Heizsysteme aufgrund regulatorischer oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen künftig vorzeitig ersetzt werden müssen, könnte dies Auswirkungen auf Werthaltigkeit, Finanzierungsfähigkeit und Marktwertentwicklung der betroffenen Objekte haben sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit der Darlehensnehmer belasten.

Die heute getroffenen Investitionsentscheidungen im Gebäudesektor prägen den Gebäudebestand über mehrere Jahrzehnte. Vor diesem Hintergrund könnten zusätzliche fossile Pfadabhängigkeiten und Lock in Effekte entstehen, sofern Investitionen in fossil betriebene Heizsysteme erfolgen, deren langfristige regulatorische und wirtschaftliche Tragfähigkeit unsicher bleibt. Dies steht teilweise im Spannungsverhältnis zu den in EPBD, NBRP und Klimaschutzprogramm angelegten Dekarbonisierungspfaden.

Zudem stellt sich die Frage, inwieweit die vorgesehene Flexibilisierung langfristig mit den europäischen Dekarbonisierungsvorgaben, insbesondere den Anforderungen der EPBD an Nullemissionsgebäude im Neubau (ZEB), konsistent ausgestaltet werden kann. Während die europäischen Vorgaben im Neubau bereits starke Dekarbonisierungssignale setzen, erweitert das GModG gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten fossiler Heizsysteme. Dadurch entsteht aus Sicht der beteiligten Verbände ein Spannungsverhältnis zwischen nationaler Flexibilisierung und europäischen Dekarbonisierungspfaden.

Für die Finanzierungs- und Risikoperspektive ist dabei insbesondere relevant, dass sich regulatorische Anforderungen aus EPBD, Klimaschutzprogramm, NBRP sowie bankaufsichtlichen ESG-Anforderungen zunehmend gegenseitig überlagern und eine Harmonisierung fehlt. Gerade langfristige Immobilienfinanzierungen setzen voraus, dass Transformationspfade, Infrastrukturentwicklung und regulatorische Anforderungen über längere Zeiträume hinreichend konsistent und planbar ausgestaltet sind. Fehlende Kohärenz zwischen nationalem Gebäudeenergiegesetz und europäischen Dekarbonisierungsvorgaben könnte dagegen zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich Investitionsentscheidungen, Werthaltigkeit und langfristiger Risikobewertungen erzeugen.

Langfristige Investitionsentscheidungen bedürfen Planungssicherheit. In diesem Kontext, kann es kritisch bewertet werden, dass beispielsweise bislang offen bleibt, wie die regulatorischen Anforderungen nach Auslaufen der sogenannten Biotreppe im Jahr 2040 ausgestaltet werden sollen. Da Immobilienfinanzierungen regelmäßig deutlich längere Zeiträume umfassen, könnten fehlende langfristige Vorgaben zu zusätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich Investitionsentscheidungen, Werthaltigkeit und zukünftiger regulatorischer Anforderungen führen.

Zugleich bleibt offen, wie die Sanierungsdynamik im Gebäudebestand strukturell und langfristig erhöht werden soll. Der Gesetzentwurf enthält zwar Mindestanforderungen für einzelne Maßnahmen, sieht jedoch bislang keine systematischen Mechanismen vor, die energetische Sanierungen im Bestand in ausreichender Breite auslösen oder deren Umsetzung flächendeckend unterstützen. Damit bleibt die Transformation des Gebäudebestands weiterhin stark anlass- und freiwilligkeitsgetrieben.

Aus Sicht der vier Verbände wären für eine langfristig planbare und investitionsfähige Transformation des Gebäudebestands ergänzende Instrumente sinnvoll, die Sanierungsanreize mit ausreichender Flexibilität und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit verbinden. Dies könnte beispielsweise anlassbezogene Mechanismen, langfristige Übergangsfristen oder stärker investitionsorientierte Anreizsysteme umfassen.

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

### **Biomasse, Wasserstoff und Infrastrukturverfügbarkeit**

Die beteiligten Verbände sehen zudem die Notwendigkeit einer belastbaren nationalen Biomasse- und Ressourcenstrategie. Ohne eine solche Strategie, die Nutzungskonkurrenzen zwischen Industrie, Verkehr und Gebäudesektor adressiert und priorisiert, bestehen aus Sicht der beteiligten erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Verfügbarkeit von Bioöl und Biogas für den Gebäudesektor. Hinzu kommt, dass die Anforderungen der sogenannten Biotreppe ausschließlich für neu eingebaute Heizungen gelten, während für den bestehenden Anlagenbestand keine vergleichbaren Verpflichtungen vorgesehen sind. Dadurch könnte eine ausreichend breite und langfristig planbare Nachfragebasis für grüne Brennstoffe fehlen. Die unsichere Nachfragebasis und Verfügbarkeit dürfte Investitionen in entsprechende Infrastruktur sowie den Markthochlauf zusätzlich erschweren.

Vergleichbare Herausforderungen bestehen zudem beim Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft. Grüner Wasserstoff dürfte insbesondere für Industrie, Grundstoffprozesse, Kraftwerksreserve und Teile des Schwerlastverkehrs benötigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, in welchem Umfang Wasserstoff langfristig in ausreichender Menge und zu wirtschaftlich tragfähigen Bedingungen für den Gebäudesektor verfügbar sein wird. Eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Wasserstoff im Gebäudebereich sollte erfolgen.

Auch die operative Umsetzbarkeit technischer Nachweise sollte im Hinblick auf zusätzlichen Verwaltungs- und Prüfaufwand berücksichtigt werden. Aus Sicht der vier Verbände könnte die vorgesehene Verknüpfung der Modernisierungsumlage mit technischen Effizienzkennwerten wie der Jahresarbeitszahl bei Wärmepumpen zudem Investitionshemmnisse erzeugen. Insbesondere im Gebäudebestand besteht das Risiko, dass zunächst umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden könnten, um bestimmte Effizienzwerte nachzuweisen, obwohl moderne Wärmepumpensysteme inzwischen auch für viele Bestandsgebäude technisch geeignet sind. Dies könnte notwendige Investitionen verzögern und die Transformation des Gebäudesektors unnötig erschweren.

### **Sommerlicher Wärmeschutz**

Auch beim sommerlichen Wärmeschutz bestehen aus Sicht der vier Verbände weitere Konkretisierungsbedarfe. Zwar verweist der Entwurf auf die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4108-2 sowie auf Simulationsrechnungen anhand definierter Übertemperatur-Gradstunden. Fraglich erscheint jedoch, ob die zugrunde gelegten Klimadatensätze und Randbedingungen die künftig zu erwartenden Temperaturentwicklungen und Hitzebelastungen ausreichend abbilden. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Anforderungen an die Berücksichtigung physischer Klimarisiken im Risikomanagement, unter anderem aus dem BRUBEG sowie den hiermit verbundenen ESG Risikobetrachtungen, gewinnen belastbare Annahmen zu Gebäuderessilienz und Überhitzungsrisiken zunehmend an Bedeutung. Dies betrifft insbesondere langfristige Werthaltigkeits-, Versicherbarkeits- und Finanzierungsrisiken im Gebäudebestand.

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

### 4 Wärmeplanung und Infrastruktur

Für die Finanzierungspraxis ist es von zentraler Bedeutung, dass GModG und Wärmeplanungsgesetz (WPG) in ihren Begrifflichkeiten und regulatorischen Anforderungen konsistent ausgestaltet werden. Derzeit verweist der Entwurf zur Novelle des WPG bei zentralen Definitionen, insbesondere der Abgrenzung zwischen Wärmenetz und Gebäudenetz sowie der sogenannten Längenregelung, auf Regelungen des GModG. Solange diese Definitionen nicht final und deckungsgleich verabschiedet sind, könnten Unsicherheiten hinsichtlich regulatorischer Einordnung, Förderfähigkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechender Infrastrukturprojekte bestehen bleiben.

Zudem dürften zahlreiche kommunale Wärmeplanungen bislang von Szenarien mit einem hohen Elektrifizierungsgrad ausgegangen sein. Eine durch das GModG veränderte Heizungslogik könnte daher Auswirkungen auf die erwartete Anschlussdichte leitungsgebundener Versorgungssysteme und damit auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit von Wärmenetz- und Quartierslösungen haben. Vor diesem Hintergrund erscheint eine möglichst enge Verzahnung zwischen Gebäudeenergierecht, Wärmeplanung und Infrastrukturentwicklung wichtig, um langfristige Planungssicherheit für Investitionen und Finanzierungen zu gewährleisten.

### 5 Soziale Flankierung

Zudem bestehen insbesondere für einkommensschwächere Haushalte weiterhin erhebliche Herausforderungen bei der Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen und beim Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme. Aus Sicht der beteiligten Verbände bleiben daher ergänzende und langfristig verlässliche Förder- und Unterstützungsinstrumente von zentraler Bedeutung, um die soziale Tragfähigkeit der Transformation zu gewährleisten.

### 6 Fazit

Die beteiligten Verbände begrüßen grundsätzlich den marktwirtschaftlichen und technologieoffenen Ansatz des Gesetzentwurfs. Die Banken und Sparkassen begleiten die Transformation des Gebäudesektors bereits heute als zentrale Finanzierungs- und Transformationspartner. Die hierfür notwendigen Investitionen in Gebäudesanierung, Heizungsmodernisierung und klimafreundliche Infrastruktur können jedoch nur unter verlässlichen, konsistenten und planbaren regulatorischen Rahmenbedingungen langfristig finanziert werden.

Vor diesem Hintergrund sieht die vier Verbände insbesondere Bedarf, die Kohärenz zwischen GModG, Wärmeplanung, Klimaschutzprogramm, NBRP, EPBD sowie den regulatorischen Anforderungen an Risikomanagement, Offenlegung und Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter zu stärken. Entscheidend sind dabei belastbare Annahmen zur Infrastruktur- und Ressourcenverfügbarkeit, eine praktikable Datenbasis sowie ausreichende Planungssicherheit für Investitionen und Finanzierungen.

Die Finanzwirtschaft sollte daher frühzeitig und systematisch in die weitere Ausgestaltung des GModG einbezogen werden. Nur so können Banken und Sparkassen ihre Rolle als Transformationsbegleiter weiterhin erfüllen und zugleich zur Stabilität der Immobilien- und Finanzierungsmärkte beitragen.