

# Referentenentwurf des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und weiterer Vorschriften

## ZVEI-Stellungnahme

### Einleitung

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GmodG) sowie die Änderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zusammen mit den Anpassungen des Bürgerlichen Gesetzbuches stellen wichtige Weichen für die notwendige Transformation des Gebäudesektors. Damit Bezahlbarkeit, Effizienz und Klimaschutz sowie die Steigerung der Bau- und Sanierungsaktivität gelingen braucht es, Planungs- und Investitionssicherheit sowie wirtschaftliche Anreize für den Einsatz effizienter Technologien, bspw. durch Senkung der Strompreise.

Positiv sind die Anpassungen von Primärenergie- und Emissionsfaktor für Strom. So werden Berechnungen auf Basis des GmodG realitätsnäher. Ebenfalls ist zu begrüßen, dass die Entwürfe von GmodG und GEIG viele Maßgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) enthalten. Diese stärken Sektorenkopplung und eine zukunftsfähige technische Ausstattung von Gebäuden. Der Erhalt der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist ebenfalls ein wichtiges Signal für Stabilität und Planungssicherheit für Investoren bspw. im Wärmebereich.

Gleichzeitig bleiben zentrale Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie unvollständig umgesetzt. Das gilt insbesondere für Vorgaben an Wohngebäude. Hier entsteht ein Regelungsdefizit, das die Zielerreichung gefährdet. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollten die angekündigte 1:1 Umsetzung der EPBD erfolgen.

Kritisch zu sehen sind zudem die Neuerungen zur Einführung der „Bio-Treppe“. Der Zusatz biogener Brennstoffe zu fossilen Heizsystemen sorgt für Lock-In-Effekte, da neue Geräte, die jetzt eingebaut werden, die nächsten 30 Jahre im Betrieb sein können. Zudem stellen die zusätzlichen Kosten für die Beimischung eine Belastung für Haushalte und Betriebe dar, auch wenn die Aufteilung der Kosten mit Vermietern dies teilweise abfedert.

Klar ist, dass der effiziente Gebäudebetrieb zentral für die Ziele Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Klimaneutralität ist. Elektrische und digitale Technologien tragen maßgeblich zur Realisierung von Potenzialen, besonders im Bestand bei und transformieren den Gebäudesektor zum Motor der Energiewende.

### Gebäudemodernisierungsgesetz

#### § 9 Länderregelung

Das Gebäudemodernisierungsgesetz sollte im Bundesgebiet möglichst einheitlich zur Anwendung kommen, um die Anforderungen gleich zu gestalten (beispielsweise Abstandsregelungen für Wärmepumpen). In diesem Sinn ist die Erwähnung von länderspezifischen weitergehenden Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen zu streichen.

#### § 10 & § 10a Niedrigstenergiegebäude / Nullemissionsgebäude

Die aus der EPBD übertragenen Regeln zum Nullemissionsgebäude ab 01.01.2030 und die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand ab 01.01.2028 für den Neubau sind zu begrüßen.

## § 22 Primärenergiefaktoren

Es ist klarzustellen, wie die jeweiligen Primärenergiefaktoren zustande kamen. Die Absenkung des Primärenergiefaktors (PEF) für netzbezogenen Strom ist generell zu begrüßen. Allerdings ergeben sich für einzelne Technologien durch den noch niedrigeren PEF von fossilen Technologien bei gleichzeitiger Änderung der Berechnungsgrundlage auf Basis des Referenzgebäudes Fehlanreize, die den Klimazielen entgegenstehen. Der auf 1,5 angepasste Primärenergiefaktor für Strom wirkt sich negativ auf direktelektrische Technologien (Stromdirektheizungen und E-Durchlauferhitzer) aus. Die Anforderungen des Referenzgebäudes können nur mit umfassender Anlagentechnik erfüllt werden. Für diese Technologien bedarf es andere Maßnahmen/Ansätze in der Berechnungsmethode wie bereits in den verschiedenen Beraterrunden zu ergänzen. Siehe hierfür auch die Kommentare zu den Anlagen 1 und 4.

## § 40 Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

Bei der Nennung verschiedener Erfüllungsoptionen für die Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude in Absatz 3 sollte neben Biomasse, Fernwärme und Wärmepumpe auch die Stromdirektheizung genannt werden.

## § 42 Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

Der offene Technologiekatalog in Absatz 2 sollte um elektrische Durchlauferhitzer zur dezentralen Warmwassererzeugung und die Lüftung mit Wärmerückgewinnung für die Belüftung und Heizung ergänzt werden. Die Wärmerückgewinnung in der Lüftung und die Trennung von Heizung und Warmwasser können den Wärmebedarf in Gebäuden durch die Heizung ähnlich einer Solarthermieanlage weiter senken.

Durch Trennung der Heizungs- und Warmwasserbereitung geht man gemäß Forschungsgesellschaft für Energiewirtschaft in einem Bericht von 2011 davon aus, dass im Einfamilienhaus rund 40 Prozent Energieverluste durch Speicherung hoher Temperaturen, Verteilung und Zirkulation eingespart werden können. Es liegt nahe, dass diese Einsparung in Mehrfamilienhäusern noch höher ist. Analog zu der Anrechnung von Wärmepumpen-Hybridheizungen und Solarthermie kann eine direktelektrische Lösung deutliche Effizienzvorteile bringen und sollte demnach ebenfalls die Anforderungen der Biotreppe ausgleichen können. Die Eckpunkte der Fraktionen CDU, CSU und SPD forderten, dass das GModG einen „technologieoffenen Katalog mit allen möglichen Heizungsoptionen“ umfassen soll. Diese Technologien sind folglich ebenfalls zu nennen und in einem folgenden Paragraphen als Erfüllungsoption für den Biogas-Anteil von 15 Prozent zu definieren.

Für die dezentrale Warmwassererzeugung könnte folgende Formulierung als Anforderung in einem neuen § 47 dienen: „Sofern die Warmwasserbereitung dezentral und unabhängig von der Erzeugung von Raumwärme erfolgt, muss die dezentrale Warmwasserbereitung elektrisch erfolgen.“

## § 43 Einbau Fossiler Heizung

Den Schritten der sogenannten Biotreppe fehlt Ambition. Zwar wurden die späteren Schritte der Treppe an das bisher geltende Gesetz angelehnt, aufgrund des Wegfalls zentraler Steuerungsinstrumente im § 71ff. muss die Biotreppe künftig jedoch einen größeren Anteil CO<sub>2</sub>-Emissionen kompensieren. Dies ist mit der aktuellen Ausgestaltung nicht der Fall. Der abgesenkte Einstieg 2029 von bisher 15 auf nun 10 Prozent Biogas/Bioöl-Anteil stellt einen Rückschritt gegenüber der geltenden Regulierung dar und ist in Bezug auf die grundgesetzlichen und europarechtlichen Verpflichtungen rechtlich fragwürdig.

Weiterhin muss für die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität ab 2045 eine allgemeine Betriebspflicht von 100% Bio-Anteil ab 31.12.2044 in das Gesetz aufgenommen werden, um fossile Emissionen in noch bestehenden Heizkesseln und Gasheizungen zu verhindern.

Paragraf 43 Absatz 4 ist eine praxisferne und bürokratische Lösung. Wir schlagen für eine unbürokratischere und praxisnähere Lösung stattdessen folgende Formulierung vor, die auch Fehlanreize in der Auswahl der Technologieart verhindert.

## Änderungsvorschlag § 43

Ergänzung eines neuen Absatzes „Für Heizungsanlagen, die vollständig oder anteilig mit Gas, Heizöl, Flüssiggas beschickt werden, hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ab dem 01.01.2045 100 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.“

Ergänzen: „(4) Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung, eingebaut gilt die Anforderung aus Absatz 1 als erfüllt, wenn die Leistung der Wärmepumpe beim Teillastpunkt A nach der DIN

EN 14825 mindestens 30 Prozent oder bei bivalent alternativen Betrieb mindestens 40 Prozent der Leistung des Spitzenlastzeugers bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb entspricht. Im Übrigen hat der Gebäudeeigentümer durch eine fachkundige Person nach § 88 oder § 60b nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Nutzung einer Hybridwärmepumpe erfüllt wird.

## § 46 Stromdirektheizung

Der Wegfall der Ausnahmeregelung in § 71d Absatz 3 führt zu einer Verschärfung, sodass künftig ein pauschaler 1:1 Austausch einer alten Stromdirektheizung gegen eine neue nicht mehr möglich ist. Diese Ausnahmeregelung sollte wieder hinzugefügt werden, da sie insbesondere beim Austausch alter Nachtspeicherheizungen gegen effizientere Stromheizungen genutzt wird.

Dass für Stromdirektheizungen bei einem Ersatz einer wassergeführten Heizung nicht mehr die Neubau-Anforderungen erfüllt werden muss, ist zu begrüßen. Ebenso die Beibehaltung der Ausnahme für selbstbewohnte, kleine Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen. Stromdirektheizungen können bereits in Gebäuden wirtschaftlich sein, die kein Niedrigstenergiegebäude sind. Die Ermöglichung in weiteren Bestandsgebäuden Stromdirektheizungen einzusetzen, gibt den Eigentümern mehr Entscheidungsfreiheit.

## Änderungsvorschlag § 46

Satz 1 ist nicht beim Austausch einer bestehenden einzelnen Einzelraum-Stromdirektheizung anzuwenden.

## § 56 Gebäudeautomatisierung und -steuerung

Die Aufnahme der Anforderungen aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zu Gebäudeautomatisierung und -steuerung ist zu begrüßen. Um die Potenziale der Technologien flächendeckend zu heben, müssen die Anforderungen der EPBD vollständig umgesetzt werden. Das passiert aktuell besonders mit Bezug auf Wohngebäude und große bereits bestehende Nichtwohngebäude nicht. Da ca. 80 Prozent der Lebenszykluskosten in der Betriebsphase anfallen, ist eine effiziente, intelligente und zukunftssichere technische Ausstattung besonders für Mieterinnen und Mieter ein wichtiger Hebel für mehr Bezahlbarkeit.

Die intelligente Steuerung von Energieflüssen hat im individuellen Gebäude sowie für den gesamten Gebäudesektor große Einsparpotenziale. So kann in einem typischen Bürogebäude der Eigenverbrauchsanteil von PV-Strom um ca. 10 Prozent gesteigert werden. So können bei den Betriebskosten um die 2.000 € pro Jahr gespart werden.<sup>1</sup>

Auch stellt die Verpflichtung zum Einsatz automatischer Beleuchtungssysteme in Nichtwohngebäuden eine „Low-Hanging-Fruit“ für die Energieeffizienz im Gebäudesektor dar. In typischen Nichtwohngebäuden spart die Steuerung einer LED-Beleuchtungsanlage im Vergleich zu einer LED-Beleuchtung ohne Steuerung zusätzlich 30 Prozent des Stromverbrauchs. Die Berücksichtigung der Technologie im Referenzgebäude ist zu begrüßen, hat aber keine Auswirkungen für den Bestand. Um die hohen Einsparpotenziale hier zu realisieren, muss die Anforderung wie in Artikel 13 der EPBD vorgesehen für Nichtwohngebäude ergänzt werden.

Ebenfalls wird die Frist für die Überwachung der Raumklimaqualität durch Gebäudeautomatisierungssysteme in Nichtwohngebäuden aus der EPBD nicht eingehalten. Hierfür muss diese Anforderung mit Inkrafttreten des Gesetzes gelten. Bei der praktischen Umsetzung ist die Nennung von konkreten Parametern, die zu überwachen sind, hilfreich (bspw. Temperatur, Luftfeuchte, CO<sub>2</sub> bzw. Lüftungsindikatoren, Lichtqualität).

Die Anforderung für gängige und frei konfigurierbare Schnittstellen leistet einen wichtigen Beitrag für die Interoperabilität, Zukunftssicherheit und Kosteneffizienz intelligente Systeme. Sie ist essenziell, um die Datenverfügbarkeit im Gebäudesektor zu verbessern.

Bestehende und in der EPBD geforderte Anforderungen im aktuelle Gebäudeenergiegesetz (§ 71a) wurden gestrichen. Nicht in allen betroffenen Nichtwohngebäuden sind bisher geeignete Systeme zur Automatisierung und Steuerung vorhanden. Um einen weiteren Zeitverlust zu vermeiden, müssen diese Anforderungen daher erhalten bleiben. Diese sind in § 56 zu ergänzen.

Technische Fähigkeiten wie die Reaktion auf externe Signale, Steuerungsfunktionen und Monitoringfunktionen ermöglichen die Teilhabe an der Energiewende für alle und müssen in zukunftsfähigen Gebäuden vorhanden sein. Nur so können Gebäude effektiv in ein vernetztes Energiesystem integriert werden. Werden Gebäude bei Neubau und Kernsanierung nicht entsprechend ausgestattet, drohen hohe Nachrüstungsaufwände sowie das Abhängen der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Partizipation an der Energiewende,

---

<sup>1</sup> Berechnungen von Fraunhofer ISI und ZVEI.

bspw. durch die Nutzung flexibler Stromtarife oder gebäudenaher Ladeinfrastruktur. Verschiedene Studien gehen von einem Energieeinsparpotenzial zwischen 20 und 30 Prozent aus. Es sollte deshalb ein § 56a auf Basis von Artikel 13 der EPBD ergänzt werden.

### Änderungsvorschlag § 56:

- (2) Das System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung muss in der Lage sein,
1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme und eine Anpassung des Verbrauchs dieser Hauptenergieträger durchzuführen,
  2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich zu machen, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,
  3. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen,
  4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen,
  5. der Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren und
  6. die Raumklimaqualität zu überwachen.
  7. mit einer angemessenen zonierten Beleuchtungssteuerung mit Präsenzkontrolle in Nichtwohngebäuden die Beleuchtung zu regeln (gemäß den Anforderungen zum Referenzgebäude aus Anlage 2 Punkte 3.1 und 3.2).

### Vorschlag für einen neuen § 56a Gebäudeautomatisierung und -steuerung in Wohngebäuden

(1) Ab [Inkrafttreten Artikel 9 Absatz 1] müssen neue Wohngebäude ab >2 Wohnungen – sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar ist – mit Folgendem ausgestattet sein:

- a) einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, welche die Effizienz des Systems misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich geändert hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist;
- b) wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie und des optimalen hydraulischen Abgleichs;
- c) der Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen.

(2) Ab [Inkrafttreten Artikel 9 Absatz 1] müssen Wohngebäude ab >2 Wohnungen – sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar ist – die einer größeren Renovierung unterzogen werden mit Funktionen und Fähigkeiten gem. Abs. 1 ausgestattet werden.

### § 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen

§ 60a schreibt praxisferne, bürokratische Prüfungsvorgaben für nur eine bestimmte Heizungsart vor. Diese negative Sonderbehandlung der Wärmepumpe gegenüber anderen Heizungen sollte im Sinne der Technologieoffenheit gestrichen werden. Dies würde den Eigentümern weitere Freiheit im Heizungskeller geben.

### Änderungsvorschlag § 60a

„Gestrichen“

### § 60b Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

Der Hydraulische Abgleich sollte als Teil der Heizungsprüfung alter Anlagen ergänzt werden. Wie in §60c beschrieben ist er eine relevante Maßnahme für Effizienzgewinne der Heizungsanlage.

In Absatz 3 sind die Befähigungen der Fachkundigen Personen in Wartungs- und Optimierungsarbeiten zu unterscheiden, da die Fachkundigen Personen unterschiedliche Qualifikationsgrade in Bezug auf die Prüfung, Wartung und Optimierung von Heizungsanlagen besitzen.

### Änderungsvorschlag § 60b

Ergänzung in Absatz 2 „8. Die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs“

Änderung in Absatz 3 „(3) Die Heizungsprüfung nach Absatz 1 ist von einer fachkundigen Person im Sinne des § 60a Absatz 3 durchzuführen. Fachkundig sind insbesondere Personen nach § 60a Absatz 4 Nummer 2 und 4.

### § 83 Ermittlung und Bereitstellung von Daten

Die Datenbereitstellung für Energieausweise sollte nicht in Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude liegen, da bei unsachgemäßer Erstellung die Aussagen fehlerhaft sein können. Dass die Energieausweise nun mit entsprechenden bildlichen Nachweisen oder mit Begehungen der Gebäude erstellt werden müssen, ist zu begrüßen. Die Daten sollten generell digital und turnusmäßig übermittelt werden,

bzw. zum Stichtag abgerufen werden können wie bereits teilweise heutzutage bei Strom-/Wasserzählern möglich ist.

## § 89 Fördermittel

Dass die Regelungen zu Fördermitteln im Kern unverändert bleiben, ist für die Planungssicherheit gut. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist ein elementarer Bestandteil für die sozial verträgliche Wärmewende und sollte mittelfristig auch über 2029 hinaus stabil gehalten werden und erst langfristig degressiv abgeschmolzen werden.

## § 106 Solarenergie in Gebäuden

Die Umsetzung der Vorgaben zum Einsatz für Solarenergien in Gebäuden aus der EPBD und die bundesweite Pflicht für neue Wohngebäude ab 01.01.2030 ist ein wichtiger Schritt für Versorgungssicherheit und Kosteneffizienz und daher zu begrüßen.

Ein typisches Mehrfamilienhaus ausgestattet mit einer Wärmepumpe kann durch den Einsatz einer PV-Anlage und eines elektrischen Speichers den jährlichen Stromverbrauch um bis zu 50 Prozent decken.

## Anlage 1 Technische Ausführung des Referenzgebäudes

Die Neufassung des Referenzgebäudes beinhaltet in Punkt 6 „Heizungsanlage“ kombiniert mit § 15 Absatz 1 und Anlage 4 potentiell eine signifikante Verschlechterung für Stromdirektheizungen und elektrische Durchlauferhitzer. Die neuen Vorgaben der Berechnung in Kombination mit dem Primärenergiefaktor von 1,5 für netzbezogenen Strom könnten Stromdirektheizungen und Durchlauferhitzer gegenüber z.B. fossilen Heizungen benachteiligen. Da sie den Gesamtprimärenergieeffizienz-Wert 0,75 bzw. 0,70 einhalten müssen, dies durch den Höheren PEF als bei fossilen Heizungen aber nur schlechter können.

Dies könnte die zugrunde liegende Umsetzung der EPBD konterkarieren, die einen konsequenten Ausstieg aus fossilen Heizsystemen anreizen soll.

Da es sich bei dem Referenzgebäude um eine fiktive Ausstattung handelt, mit der man Anforderungen definiert sollten weitere Ausstattungsvarianten wie elektrische Durchlauferhitzer oder Stromdirektheizungen als Ausstattungsvarianten und pauschale Erfüllungsoptionen über ein vereinfachtes Verfahren (beispielsweise in einem neuen EnEV-easy) möglich sein. Alternativ sollten die verschiedenen Vorschläge der Beraterkreise des BMWF der letzten Jahre für die Kompensation dieser Schlechterstellung für diese Technologien erneut betrachtet werden.

Weiterhin ist der generelle Stand des Referenzgebäudes zu kritisieren, da er beispielsweise keine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung enthält, diese für zukünftige Gebäude allerdings in der Effizienz der Heizung und der Raumklimaqualität allerdings essentiell ist.

## Anlage 4 Primärenergiefaktoren

Es ist klarzustellen, wie die jeweiligen Primärenergiefaktoren zustande kamen. Die Absenkung des Primärenergiefaktors (PEF) für netzbezogenen Strom ist generell zu begrüßen. Der auf 1,5 angepasste Primärenergiefaktor für Strom in Kombination mit der Änderung der Berechnungsgrundlage wirkt sich negativ auf direktelektrische Technologien (E-Direktheizungen und E-Durchlauferhitzer) aus. Die Anforderungen des Referenzgebäudes können nur mit umfassender Anlagentechnik (eigene Energieerzeugung/-speicherung und Lüftung mit WRG) erreicht werden. Siehe hierfür auch den Kommentar zu der Änderung von Anlage 1.

## Anlage 9 Umrechnung zu Emissionsfaktoren

Die Absenkung des Emissionsfaktors für netzbezogenen Strom auf 100g/kWh ist zu begrüßen.

# Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Die 1:1 Umsetzung der Vorgaben aus der EPBD wird begrüßt. Sie haben das Potential die Elektromobilität in Deutschland weiter zu stärken. Im Verlauf des weiteren Prozesses sollten keine Rückschritte für die Umsetzung der EPBD erfolgen.

## § 2 Begriffsbestimmungen

Der Begriff „Vorverkabelung“ in den neuen Paragraphen ist nicht genau definiert. Dies sollte behoben werden, um spätere Unklarheiten zu beseitigen und klare Verhältnisse bezüglich des Umfangs der nötigen

Verkabelung herzustellen. Hier sollte auf die Definition der Richtlinie (EU) 2024/1275 Bezug genommen werden und die Definition in § 2 als 10a. ergänzt werden.

### Ergänzungsvorschlag zu § 2

10a. Vorverkabelung ist für den jeweiligen Stellplatz ein eigenständiger, eindeutig zuordenbarer elektrischer Abgang bis zum Stellplatz oder bis zu einem an diesem Stellplatz angeordneten und diesem Stellplatz eindeutig zugeordneten Anschluss- oder Übergabepunkt,

## **CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz**

### **§ 5a Kostenverteilung bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage**

Die Neuregelung zum Schutz von Mietern vor hohen Kosten (teil-)fossiler Heizungen betrifft nur die Kostenverteilung nach Einbau einer neuen Heizung. Dies bedeutet, dass die Beteiligung an den Kosten der Brennstoffe, den Netzentgelten und die hälftige Kostenaufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten die Betriebskosten nach einer Modernisierung für den Vermieter in den meisten Fällen steigern wird. Hierdurch entsteht ein Modernisierungshemmnis, da viele Vermieter ihre Heizungen noch länger über die durchschnittliche Lebensdauer hinaus betreiben werden, um eigene Mehrkosten im Betrieb zu vermeiden. Da ältere Anlagen ineffizienter und klimaschädlicher sind und Netzentgelte perspektivisch weiter steigen werden, entstehen hierdurch überproportional größere Belastung für Mieter und das Klima.

Weiterhin sorgt das Bestehen zweier paralleler Systeme (aktuelle CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung und die Kostenaufteilung nach Einbau einer neuen Heizung) für mehr Bürokratieaufwand und Unklarheit bei Stakeholdern.

Der Austausch besonders alter Heizungen ist generell zu begrüßen, hierfür müssen Anreize geschaffen werden. Auch benötigt es Regelungen aufgrund der Klimaziele ab 2045, sodass alle Heizungen CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden.

## **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

### **§ 559f Mieterhöhung nach Einbau Wärmepumpe**

Die Jahresarbeitszahl ist nicht die am besten geeigneter Maßstab für die Effizienz von Wärmepumpen. Stattdessen sollte das Äquivalent von  $\eta_s = 110$  Prozent nach Verordnung (EU) 813/2013 verwendet werden.

### Änderungsvorschlag

(1) Der Vermieter kann beim Einbau oder bei der Aufstellung einer Wärmepumpe eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Effizienz der Wärmepumpe bei mindestens  $\eta_s = 110$  Prozent nach Verordnung (EU) 813/2013 liegt. Dieser Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude [...]

### **Kontakt**

Sebastian Treptow • Bereichsleiter Gebäude und Leiter der Plattform Gebäude  
Mobil: +49 162 2664-922 • E-Mail: Sebastian.Treptow@zvei.org

ZVEI e. V. • Verband der Elektro- und Digitalindustrie • Amelia-Mary-Earhart-Str. 12 • 60549 Frankfurt a. M.  
Lobbyregisternr.: R002101 • EU Transparenzregister ID: 94770746469-09 • www.zvei.org

Datum: 11.05.2026