

# Positionspapier zum Gebäudemodernisierungsgesetz



Investitionen langfristig ermöglichen; Komplexität abbauen – soziale Akzeptanz und Klimawirkung sicherstellen

Der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes setzt einen neuen ordnungspolitischen Rahmen für die Wärmewende im Gebäudesektor. Aus Sicht von Vonovia ist es richtig, Bürokratie abzubauen, technologieoffene Wege zu ermöglichen und die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ohne nationale Verschärfungen auszugestalten. Zugleich muss sich die Neuausrichtung des Rechtsrahmens daran messen lassen, ob Klimazielkonformität, Investitionsfähigkeit und soziale Tragfähigkeit gleichermaßen gesichert werden.

Maßgeblich sind dabei Planungssicherheit, regulatorische Kohärenz und belastbare Umsetzungsmechanismen. Ebenso wichtig ist es, Preisrisiken und Kostenwirkungen sachgerecht zu adressieren, ohne den Schutz vulnerabler Gruppen, Planbarkeit und Investitionssicherheit zu untergraben.

**Die Immobilienwirtschaft kann nur dann wirksam in Klimaschutz investieren, wenn die regulatorischen Rahmenbedingungen klar, konsistent und langfristig verlässlich sind.**

Gerade aus klima- wie aus wirtschaftspolitischer Sicht spricht viel dafür, den eingeschlagenen Dekarbonisierungspfad konsequent weiterzuverfolgen und kurzfristige externe Einflussfaktoren nicht über mittel- und langfristige Zielpfade zu stellen. Nur so entsteht ein verlässlicher Rahmen, der Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und soziale Tragfähigkeit miteinander in Einklang bringt.

Positiv zu bewerten ist das klare Bekenntnis der Bundesregierung zu den Klimaschutzzielen für den Gebäudesektor und zu deren Umsetzung. Es darf jedoch nicht bei der Bekräftigung von Zielen bleiben. Kohärente gesetzgeberische Schritte müssen sich auch in der mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz verbundenen Gesetzgebung widerspiegeln. Die Maßnahmen zum Klimaschutz können so ebenfalls die Resilienz des Energiesystems härten und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und Lieferanten am Weltmarkt maßgeblich reduzieren.

Vor dem Hintergrund der im Gesetzentwurf vorgesehenen technologischen Öffnung und der Rücknahme ordnungsrechtlicher Vorgaben gewinnen sowohl der nationale Emissionshandel als auch der ab 2028 vorgesehene europäische Emissionshandel ETS 2 deutlich an Bedeutung für die Lenkung von Investitionen. Für die Erreichung der Treibhausgasreduzierungsziele ist dies von zentraler Bedeutung. Ein – wie im Koalitionsausschuss vereinbartes – „Einfrieren“ der CO<sub>2</sub>-Emissionsabgabe würde dieses marktwirtschaftliche Lenkungsinstrument im Kern schwächen. Eine solche Abschwächung würde nicht nur die Anreize für dringend notwendige Investitionen in die Wärmewende vermindern, sondern zugleich die Einnahmen des Klima- und Transformationsfonds künstlich verringern. Dadurch würden die haushälterischen Spielräume enger und die Möglichkeiten, Investitionen über Förderung gezielt zu unterstützen, zusätzlich eingeschränkt.

## Grundsätze

Der belastbare Nachweis der Klimawirkung wird im Gesetzgebungsverfahren von zentraler Bedeutung sein. Die Streichung der Heizungsvorgaben nach §§ 71 – 71p GEG in Verbindung mit der Einführung einer Bio-Treppe, die eine ansteigende Quote Erneuerbarer Energien auf 60% bis 2040 fest schreibt, scheint alleinstehend unsachgemäß. Dieser Eindruck verstärkt sich vor dem Hintergrund, dass die restlichen 40% zur Klimaneutralität in sehr kurzer Zeit bis 2045 erreicht, werden müssen.

Mit der RED III (Artikel 15a) und dem NECP sind die europäischen und nationalen Zielpfade für den Gebäudesektor mit einem Anteil von 49% und einem Zielkorridor von 46 – 50% Erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung des Gebäudesektors festgelegt. Eine Absenkung der klimapolitischen Anforderungen im Gebäudemodernisierungsgesetz würde diese Zielerreichung weiter erschweren und fossile Lock-in-Effekte zementieren. Vertretbar wäre eine Absenkung daher nur bei nachweislich gleichwertiger CO<sub>2</sub>-Minderungswirkung anderer Maßnahmen.

Drohende verfassungsrechtliche Klagen, beispielsweise durch Wegfall §72 GEG, welche erneut zu Rechtsunsicherheit führen und die Handlungsfähigkeit der Branche erheblich beeinträchtigen würden, müssen in jedem Fall vermieden werden.

Der angekündigten Biomassestrategie, Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie und den Quoten-Regelungen für den Bestand kommt somit eine essenzielle Bedeutung zu. Denn ein Verfehlen der europäischen Ziele lässt finanzielle Mittel (verpflichtender Zukauf von Emissionszertifikaten) abfließen, statt mit Investitionen im eigenen Gebäudebestand die Wirtschaft anzureizen.

Darüber hinaus halten wir die nachfolgenden Maßnahmen zur Erreichung der Ziele im Gebäudesektor für zentral:

- **Kein Weiterbetrieb fossiler Wärmeerzeuger über 2045 hinaus:** Klimaneutralität bis 2045 und ein unbefristeter Weiterbetrieb fossiler Heizungen schließen sich aus. Deshalb braucht es auch im neuen Gesetz ein eindeutiges rechtliches Enddatum; der bisherige § 72 GEG sollte dafür inhaltlich übernommen werden. Alternativ kann klar- und sichergestellt werden, dass im Jahr 2045 die Deckung des Energieträgers vollständig durch biogene Gase erfolgen muss.
- **Langfristige Investitionspfade über 2040 hinaus festschreiben:** Für Klimaneutralität bis 2045 braucht es auch für erneuerbare und klimaneutrale Brennstoffe einen verlässlichen regulatorischen Pfad. Die Bio-Treppe sollte deshalb im neuen Gesetz konsistent bis 2045 fortgeführt werden, um Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen.
- **Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen sicherstellen:** Klimaschutz darf nicht durch eine einseitige Verlagerung von Anforderungen auf andere Sektoren zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Gerade mit Blick auf die Fernwärme braucht es daher eine kohärente und praxisnahe Regelung, die Investitionen nicht ausbremst.
- **Chancen eines Wärmegesetzes nutzen:** Die Wärmewende wird weiterhin durch regulatorische Hemmnisse, insbesondere in der AVBFernwärmeV und der Wärmelieferverordnung, gebremst. Ein Wärmegesetz sollte diese Bremsen lösen, Investitionen erleichtern und zugleich Planungs- und Investitionssicherheit mit den berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter in Einklang bringen. Die Bundesregierung muss daher sicherstellen, dass es parallel zum Gebäudemodernisierungsgesetz erarbeitet wird.

## Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist ein wichtiger Schritt zur Klimaneutralität im Gebäudebestand und muss nun praxisgerecht in nationales Recht überführt werden. Entscheidend ist eine Umsetzung, die den Energieverbrauch senkt, wirksame Anreize setzt, die Herausforderungen von Mietern und Wohnungswirtschaft berücksichtigt und Gold Plating vermeidet.

Es ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen, dass die Vorgaben der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) mit Einführung des Gebäudemodernisierungsgesetzes in großem Umfang umgesetzt werden.

### Neubau

- **Nullemissionsgebäude (ZEB) ohne Verschärfung umgesetzt:** Die Umsetzung der ZEB-Vorgaben ab 2030 beziehungsweise für öffentliche Gebäude ab 2028 ist grundsätzlich sachgerecht. Entscheidend ist jedoch, dass die gefundene Definition ohne zusätzliche nationale Verschärfungen rechtssicher ausgestaltet wird und nicht durch eine vorherige Absenkung des aktuellen Referenzgebäudestandards rechtlichen Widerspruch erzeugt.
- **Grundlage für Harmonisierung der THG-Lebenszyklusbetrachtung gelegt:** Eine mit der Taxonomie Verordnung kompatible und kongruente Anpassung ist mit dem vorliegenden Entwurf hergestellt. Dies bietet die Möglichkeit in den entsprechenden Normungs- und Bilanzierungsvorgaben Fehlanreize dort zu adressieren.

### Vielfalt an Technologie – Rolle der Digitalisierung im Wohngebäude

**Gebäudeautomation für Wohngebäude europarechtskonform umsetzen:** Die in der EPBD angelegte Ausweitung auf neu gebaute Wohngebäude und größere Sanierungen ist im Entwurf bislang nicht umgesetzt. Dadurch drohen Rechtsunsicherheit und spätere Nachrüstpflichten. Darüber hinaus machen zunehmende Quoten-, Nachweis- und Monitoringpflichten eine digitale Mess-, Daten- und Betriebsinfrastruktur zur Voraussetzung für eine praxistaugliche und wirtschaftliche Umsetzung.

Wie von der EPBD vorgesehen, sollte daher die Grundlage für einen „digitaler Heizungskeller“ zur Überwachung und möglichen Fernsteuerung der Heizungsanlage regelkonform geschaffen werden; weitergehende nationale Pflichten über eine 1:1 Umsetzung sind angesichts der bereits hohen Baukosten jedoch abzulehnen. Zudem ist sicherzustellen, dass nationale Anforderungen nur insoweit gelten, als sie technisch, wirtschaftlich und funktional realisierbar sind. Insbesondere sind Herausforderungen und Hemmnisse in Bezug auf die Interoperabilität und Datenschutz abzuwägen und konsequent abzubauen.

### Energieausweise

- **Reskalierung von Energieausweisen auch im Wohngebäude umsetzen:** Die EPBD verlangt nach Art. 19 eine Einordnung des Gebäudebestands auf einer Skala von A bis G. Da Energieausweise in Deutschland bislang von A+ bis H reichen, besteht auch für Wohngebäude Anpassungsbedarf. Eine transparente Überleitung ist dabei entscheidend für Akzeptanz und Rechtssicherheit. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass die neue Skalierung bislang nicht auch für Wohngebäude vorgesehen ist.
- **Rechtssicherheit im Mietspiegel bei Neuskalierung sicherstellen:** Die Neuskalierung der Energieausweise darf nicht zu Verwerfungen bei Mietspiegeln führen. Entscheidend ist daher eine rechtssichere Ausgestaltung, die Fehlanreize und unnötige Marktverwerfungen vermeidet.

- **Gebäudeenergie-Datenbank verbindlich verankern:** Die EPBD verpflichtet in Art. 22 zur Einrichtung einer nationalen Datenbank zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Der Entwurf greift diese europarechtliche Vorgabe bislang nicht auf. Er sollte daher zumindest im Klimaschutzprogramm eine klare Grundlage für eine nationale Datenbank schaffen, damit sie für Transparenz, Finanzierung, Investitionsplanung, Vollzug und Monitoring nutzbar wird.

## Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden

Die Modernisierung der Wärmeversorgung ist ein zentraler Hebel für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor; die Umstellung der Anforderungssystematik ist ein wesentlicher Bestandteil der Novellierung. Die bereits zuvor skizzierten und bewerteten Maßnahmen zur Zielerreichung werden im Folgenden durch weitere Ausführungen ergänzt.

### Gleichrangigkeit von Systemen unter Einschluss von fossilen Verbrennungsoptionen

- **Offene Fragen kurzfristig regeln und Risiken begrenzen:** Beim Heizungstausch sollen künftig unterschiedliche Systeme gleichrangig eingesetzt werden können, darunter fossile Heizungen, erneuerbare Wärmeerzeuger und Fernwärmeanschlüsse. Die Steuerung erfolgt damit nicht mehr über Technikvorgaben, sondern über Anforderungen an den Energieträgermix. Dadurch steigen Komplexität, Preisrisiken und insbesondere die Anforderungen an eine praxistaugliche Ausgestaltung der Mieterschutzklausel. Offene Fragen zur konkreten Handhabung müssen daher im parlamentarischen Verfahren kurzfristig geklärt werden; das eilbedürftige Verfahren erhöht das Risiko zusätzlicher Rechts- und Umsetzungsunsicherheiten erheblich.
- **Transparenz, Preisstabilität und praxisnahe Bewertung der Verfügbarkeit für biogene Energieträger sicherstellen:** Potenziale, Entwicklungspfade und Marktbedingungen für die künftig benötigte Infrastruktur biogener Energieträger sind bislang unklar und sollten abgesichert werden; zugleich bleibt ihre Absicherung vor dem Hintergrund des Rückbaus der Gasnetze ungeregelt. Ein künstliches Aufrechterhalten rückläufiger Infrastruktur ist daher nicht sinnvoll.
- **Schutz vor ineffizientem Betrieb von Wärmepumpen beibehalten:** Die Übernahme des bisherigen Schutzes vor einem ineffizienten Betrieb von Wärmepumpen ist richtig. Seine Verortung im BGB ist jedoch sachfremd; die Regelung sollte daher im Gebäudemodernisierungsgesetz verbleiben, um Anpassungen an technologische Weiterentwicklungen zu erleichtern.
- **Sonderanforderungen für Stromdirektheizungen streichen:** Stromdirektheizungen sind bislang die einzige technische Lösung, für die § 10 eine zusätzliche Sonderanforderung vorsieht: Der Wärmeschutz muss mindestens dem Dämmstandard EH40 entsprechen. In Kombination mit PV-Anlage und Speicher kann eine Stromdirektheizung jedoch einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf erreichen. Im Sinne der technischen Lösungsoffenheit sollten daher – wie bei anderen Wärmeerzeugungsanlagen auch – allein § 15 (Gesamtenergiebedarf) und § 16 (baulicher Wärmeschutz) maßgeblich sein. Folgerichtig sollte ebenfalls die Länderöffnungsklausel in § 9 für Stromdirektheizungen entfallen.

- **Anrechnung von am Gebäude erzeugtem Strom auch im Bestand ermöglichen (§23 GModG):** Am Gebäude erzeugter Strom wird bislang nur bei neu zu errichtenden Gebäuden auf den Endenergiebedarf angerechnet. Das ist systematisch nicht kongruent, da auch Sanierungen im Bestand Anreize für die Nutzung dezentral erzeugter Energie setzen können. Die Anrechnung sollte daher auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden. Für eine realitätsnahe Bewertung wäre es zudem sinnvoll, auch Nutzerstrombedarfe im Gebäude einzubeziehen, um dezentrale Nutzung und Investitionen in erneuerbare Energien zusätzlich zu fördern.

## Sozialverträglichkeit und Förderkulisse

Der Schutz von Mieterinnen und Mietern sowie vulnerablen Gruppen ist eine zentrale Aufgabe. Soziale Ausgewogenheit ist Grundvoraussetzung für die Akzeptanz der Energiewende. Dem Staat kommt daher eine wesentliche Verantwortung zu, Förderinstrumente verlässlich abzusichern und Energiearmut wirksam vorzubeugen. Vonovia verfolgt das Ziel, kostenoptimal zu wirtschaften und mit dezentralen Lösungen wie Mieterstrom Teilhabe an der Energiewende zu ermöglichen.

Zukünftige Regelungen dürfen Investitionen in zukunftsfähige und klimafreundliche Lösungen, wie Wärmepumpen oder Fernwärme jedoch nicht ausbremsen. Entscheidend ist vielmehr, Preisrisiken insbesondere aus einer Biogasbeimischung wirksam zu begrenzen. Dabei müssen die Verfügbarkeit grüner Gase und die Kosten CO<sub>2</sub>-freier Energieträger berücksichtigt werden. Mieterschutz muss dabei aber auch immer mit Augenmaß ausgestaltet werden, um notwendige Investitionen nicht zu verhindern.

### Rolle der Förderung

- **Förderkulisse langfristig erhalten:** Die Verstetigung und Stärkung der Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude und Wärmenetze sind zentrale Rahmenbedingungen und wichtige Pfeiler. Entscheidend ist eine langfristige Finanzierungssicherheit über 2029 hinaus – Insbesondere, da die Bio-Treppe erst ab 2029 greift. Finanzmittel aus dem europäischen Emissionshandel bilden schon heute das Rückgrat der Förderung und sollten gezielt eingesetzt werden, um wirksame Entlastungen zu schaffen und Investitionen in effiziente und klimafreundliche Lösungen nachhaltig zu fördern.
- **Förderlogik in der BEG kohärent ausgestalten:** Die Förderwürdigkeit einer Anlage nach § 43 GMG (1) wäre zweifelhaft und kann zudem beihilferechtliche Risiken begründen. Darüber hinaus wäre es systematisch widersprüchlich, entsprechende Anlagen zunächst zu fördern und sie anschließend über den Mieterschutz faktisch zu sanktionieren.
- **Entlastung und Fairness für Mieterinnen und Mieter:** Eigenheimbesitzer profitieren schon länger von erhöhten Fördersätzen. Sehr häufig sind die ineffizientesten Gebäude vor allem im Mehrfamilienhausbestand von vulnerablen Gruppen bewohnt, auf deren finanzielle Belastungsgrenzen ein besonderes Augenmerk gelegt werden sollte. Entsprechend sollte auch eine Gleichstellung in der Fördertiefe & Höhe zwischen vermieteten Mehrfamilienhäusern und der Förderung von Einfamilienhäusern erfolgen.

## Mieterschutz Mechanismus

### Preisrisiken am Markt

- **Kostenaufteilung fair regeln:** Preisrisiken aus der Verfügbarkeit und Beschaffung bisher nicht verfügbarer Kapazitäten von Biogas oder Wasserstoff dürfen nicht auf Vermieter, Mieter oder Eigentümer abgewälzt werden. Es ist aber folgerichtig Preissteigerungen für die Verbraucher zu adressieren und entsprechende Anreize zur Nutzung anderer erneuerbare Energieträger zu setzen.
- **Resilienz fördern; Investitionen zukunftsfähig ausrichten:** Angesichts aktueller Krisen ist die Förderung von Resilienz besonders wichtig. Zukünftige Regelungen dürfen Investitionen in klimafreundliche Lösungen wie Wärmepumpen oder Fernwärme nicht behindern. Entscheidend ist vielmehr, Preisrisiken aus einer Biogasbeimischung wirksam zu begrenzen. Die Verfügbarkeit von grünen Gasen sowie die Kosten CO<sub>2</sub>-freier Energieträger sind hierfür als zentrale Prämissen zu berücksichtigen.
- **Verantwortung übernehmen und Verfügbarkeit sichern:** Mit der Einführung vorgeschlagener technologischer Vorgaben erwächst der Bundesregierung darüber hinaus die klare Verantwortung, rechtzeitig für eine ausreichende und verlässliche Verfügbarkeit von Biomethan und vergleichbaren Brennstoffen zu sorgen.

### Umlage der Grüngasquote

Der gefundene zugrundeliegende Mechanismus zum Schutz der Mieter vor hohen Kosten durch Biogas ist hochkomplex und greift in zahlreiche andere Regelungen und Mechanismen ein. Dies führt zu höheren Kosten sowie Rechtsunsicherheit in der Abrechnung gegenüber unterschiedlichen beteiligten Stakeholdern. Nachfolgende Hinweise greifen diese auf:

- **Steigende Komplexität in der Abrechnung:** Für Heizungen mit biogenem Brennstoff, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes installiert wurden, gilt die Aufteilung nicht. Damit entstünden für technisch identische Heizungen zwei unterschiedliche Abrechnungssysteme. Das erhöht den Aufwand, ohne einen erkennbaren Mehrwert zu schaffen. Zudem wird die allgemeine Grüngasquote der Inverkehrbringer ab 2028 erst im Nachgang ausgestaltet, zukünftig aber auf die Bio-Treppe angerechnet. Die voraussichtlich abweichende Abrechnung über die Netzbeimischung schafft zusätzliche Komplexität und erschwert eine konsistente Systematik.
- **Abgrenzung biogener Anteile praxistauglich regeln:** Sowohl für Versorger als auch für Vermieter entstehen zusätzlicher Aufwand und Unsicherheit bei der kostenseitigen Abgrenzung biogener Anteile. Abrechnungen sind schon heute hochkomplex; zusätzlicher bürokratischer Aufwand erhöht das Risiko juristischer Auseinandersetzungen weiter.
- **Anreizsetzung bei Kostenteilung fair regeln:** Auch für Verbraucher sollte ein klarer Anreiz zu sparsamem und effizienzorientiertem Nutzerverhalten bestehen. Nur so können Energieeinsparungen im Alltag wirksam unterstützt und die angestrebte Lenkungswirkung erreicht werden. Fehlende Anreize würden dem Ziel eines bewussteren Energieverbrauchs entgegenstehen.
- **Inkohärente Entlastungseffekte vermeiden:** Der bestehende Mechanismus zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten darf bei fossilen Energieträgern in Worst Performing Buildings nicht erneut ausgehebelt werden. Eine pauschale 50:50 Aufteilung würde Vermieter ineffizienter Gebäude im Ergebnis begünstigen und damit das falsche Signal setzen. Gerade nach der technologischen Öffnung des Gesetzes muss die Lenkungswirkung des CO<sub>2</sub>-Preises konsequent erhalten bleiben. Ohne eine

konsistente Systemlogik würde sie erneut abgeschwächt. Liegen hingegen Gründe vor, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, etwa Denkmal- oder Milieuschutz, sollte eine vollständige Umlage der Heizkosten weiterhin möglich sein.

- **Rückbau des Gasnetzes regulatorisch mitdenken:** Ein analoges Verfahren zur Aufteilung der Kosten ab Abrechnungsjahr 2028 erfolgt für Gas-Netzentgelte. Es wird kurzfristig eine Regelung vorgeschlagen, die das größere Bild des kommenden Rückbaus des Gasnetzes außer Betracht lässt. Ein künstliches Aufrechterhalten rückläufiger Infrastruktur und Verteilung immenser Kosten bei einer potenziell geringen Anzahl von Netznutzern ist nicht sinnvoll. Andernfalls drohen starke Kostensteigerungen und ein höherer Bedarf an Subventionen.

### **Heizkostenumlage & Änderungen des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes**

Vermieter müssen künftig bestimmte Kostenbestandteile gesondert ermitteln, insbesondere Gas-Netzentgelte sowie Kosten für verpflichtende Beimischungs- und Bioanteile. Dadurch erweitert sich die Abrechnung um zusätzliche Positionen neben den bisherigen Brennstoffkosten. Ab dem 01.01.2028 ist für bestimmte Kosten zudem eine zwingende 50/50-Teilung zwischen Vermieter und Mieter vorgesehen, unter anderem für Netzentgelte, CO<sub>2</sub>-Kosten sowie Bio- und Hybridbrennstoffkosten (mix) bis zu einem Anteil von 30 % der Brennstoffkosten.

Diese Regelungen weichen von den bisherigen Umlagegrundsätzen ab, die an den Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr anknüpfen, und lassen keinen Gestaltungsspielraum im Mietvertrag. Die neuen Kostenarten werden zudem nach Abzug des Vermieteranteils nach den Maßstäben der Heizkostenverordnung (§§ 6–10 HeizKV) verteilt. Für Vermieter entstehen dadurch zusätzliche jährliche Ermittlungspflichten, was die formelle Fehleranfälligkeit der Abrechnung erhöht und Einwendungen nach § 556 Abs. 3 BGB wahrscheinlicher macht.

Hinzu kommen neue Nachweis- und Dokumentationspflichten, etwa Lieferantenbestätigungen zur Einhaltung gesetzlicher Brennstoffanforderungen mit Aufbewahrungsfristen von mindestens fünf, teils sogar bis zu 15 Jahren. Bei Hybrid- und Bioanteilen oberhalb der Mindestquoten kann außerdem ein Nachweis durch eine fachkundige Person erforderlich werden. Das kann die Einbindung externer Sachverständiger in die Abrechnung notwendig machen.

Entsprechend sehen wir den Bedarf nachfolgender Anpassungen:

- **Grundprinzipien im Miet- und Betriebskostenrecht erhalten:** Diese sollten nicht um zusätzliche Grundsatzregulierung erweitert werden, die Investitionen hemmt und den bürokratischen Aufwand weiter erhöht. Stattdessen sollte an den bewährten Grundprinzipien der bestehenden Regelungen festgehalten werden. Eine Umlage der Kosten auf Eigentümer oder Investoren sollte daher allenfalls zeitlich befristet, zielgenau ausgestaltet und an tatsächliche Verfügbarkeiten gekoppelt erfolgen.
- **Nachbesserungsanspruch gesetzlich absichern:** Bei unzureichenden oder fehlerhaften Angaben in der Versorgerrechnung nach § 3 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostenAufG sowie bei fehlenden Lieferantenbestätigungen nach § 96 Abs. 4 und 5 GModG sollte der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf unverzügliche Nachbesserung einschließlich wirksamer Sanktionen gegenüber dem Lieferanten erhalten. Mieterseitige Kürzungs- oder Zurückbehaltungsrechte zu Lasten des Vermieters sind in diesen Fällen nicht sachgerecht.

## **Modernisierungsumlage**

Artikel 6 des Gesetzentwurfs ändert das Bürgerliche Gesetzbuch und betrifft die Modernisierung von Heizungsanlagen. § 555b Nr. 1a BGB wird neu gefasst und verweist künftig auf Heizungsanlagen im Sinne des § 42 Gebäudemodernisierungsgesetzes, also sowohl auf elektrisch betriebene als auch auf hybrid-fossil betriebene Wärmepumpen. Ergänzend regelt § 559e Abs. 2 BGB, dass bei Modernisierungen pauschal 15 Prozent der Kosten als Erhaltungsaufwand abzuziehen sind, nicht jedoch beim Einbau bestimmter Heizungsanlagen nach § 43 Gebäudemodernisierungsgesetz.

Ein pauschaler Abzug für Erhaltungsmaßnahmen gilt damit nicht für Wärmepumpen-Hybride nach § 43 Abs. 4 Gebäudemodernisierungsgesetz. Der Abzug ist auf ausschließlich elektrisch betriebene Wärmepumpen beschränkt; bislang galt er für alle Anlagen mit einem Anteil von 65 Prozent. Daraus ergeben sich erhebliche Rechtsunsicherheiten bei der Abgrenzung und Berechnung von Erhaltungs- und Modernisierungskosten. Hinzu kommt, dass weiterhin an der Unterscheidung zwischen Heizungsanlage und heizungstechnischer Anlage festgehalten wird.

Nachfolgende Anpassungen sehen wir daher als notwendig an:

- **Pauschalen Abzug technologieoffen ausweiten:** Der pauschale Abzug der Instandhaltungskosten sollte auf alle Heizungsanlagen und idealerweise auf sämtliche Modernisierungsmaßnahmen erstreckt werden, zumindest aber auch auf Wärmepumpen-Hybrid-Heizungen. Nur so lassen sich Abgrenzungsprobleme reduzieren und die Umlagevorschriften systematisch konsistent ausgestalten. Dies verhindert nicht nur unnötige Bürokratie, sondern bietet Mietern und Vermietern erhöhte Rechtssicherheit und Transparenz.
- **Unnötige Abgrenzungen im Umlagerecht vermeiden:** Die Unterscheidung zwischen Heizungsanlage mit Umlage nach § 559e BGB einschließlich pauschalem Abzug und heizungstechnischer Anlage mit Umlage nach § 559 BGB ohne pauschalen Abzug sollte aufgegeben werden. Sie ist unnötig komplex, zumal bei einer vollständigen Modernisierung der Wärmeerzeugung regelmäßig auch das übrige Heizungssystem betroffen ist.
- **Förderabhängige Differenzierungen im Umlagerecht vermeiden:** Eine Unterscheidung danach, ob eine Förderung im Einzelfall tatsächlich noch verfügbar ist, sollte entfallen. Sie erhöht die Komplexität der Regelung, schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und führt zu sachlich kaum gerechtfertigten Unterschieden, die alleinig von der finanziellen Ausstattung der Förderkulisse bestimmt werden (vgl. § 559e Abs. 1 BGB).

## Fazit

Für das Gelingen der Energiewende im Gebäudesektor sind Planungs- und Investitionssicherheit, regulatorische Kohärenz und Klimazielkonformität entscheidend. Der vorliegende Gesetzentwurf setzt mit der technologischen Öffnung nachvollziehbare und wichtige Impulse für mehr Wahlfreiheit und eine breitere Umsetzbarkeit. Zugleich muss sich der gefundene Kompromiss daran messen lassen, ob er mit den europäischen und nationalen Klimazielen vereinbar bleibt und die notwendigen Investitionen tatsächlich erleichtert. **Wo der Entwurf noch Lücken aufweist, sollte das parlamentarische Verfahren gezielt nachschärfen, ohne dabei neue Widersprüche zu schaffen.**

Aus Sicht von Vonovia braucht es dafür einen klaren, verlässlichen und klimazielkonformen Regulierungsrahmen, der Investitionen ermöglicht und neue Zielkonflikte möglichst vermeidet. Zugleich zeigt der Gesetzentwurf, dass zusätzliche Komplexität im Ordnungsrahmen nicht folgenlos bleibt. Neue Abgrenzungen, Nachweis- und Umlagemechanismen erhöhen den administrativen Aufwand, verschärfen Rechtsunsicherheiten und binden Kapazitäten, die für die eigentliche Transformation benötigt werden.

**Klimazielkonformität und Praktikabilität dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden.** Gesetzgebung sollte deshalb nicht nur klimapolitisch wirksam, sondern auch im Vollzug möglichst einfach, nachvollziehbar und rechtssicher ausgestaltet sein. Nur ein Regulierungsrahmen, der ambitionierte Ziele mit einer konsistenten und handhabbaren Umsetzung verbindet, wird im Gebäudebestand die notwendige Akzeptanz schaffen und die Transformation wirksam beschleunigen. Vor diesem Hintergrund sollte die Bundesregierung die Chance nutzen, mit einem Wärmegesetz bestehende regulatorische Hemmnisse insbesondere in der AVBFernwärmeV und der Wärmelieferverordnung abzubauen. Nur wenn diese Rahmenbedingungen parallel weiterentwickelt werden, kann die Wärmewende beschleunigt und zugleich sozial ausgewogen gestaltet werden. Ein konsistenter Ordnungsrahmen, der die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahrt, Investitionen ermöglicht und die Transformation verlässlich absichert ist erforderlich.

Vonovia hält daher an einer nachhaltigen und wirksamen Dekarbonisierungsstrategie fest. Entscheidend ist, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor dauerhaft zu senken und die Potenziale insbesondere von Wärmepumpen und Fernwärme konsequent zu erschließen. Dafür braucht es einen Regulierungsrahmen, der Klimaziele, Investitionsfähigkeit und Praxistauglichkeit dauerhaft verlässlich zusammenführt.

## Bei Rückfragen

Christian Gaumitz  
Leiter Public Affairs

Vonovia  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Deutschland

Mobil +49 152 568-13807  
christian.gaumitz@vonovia.de

**VONOVIA**