

STELLUNGNAHME

# Stellungnahme

des Gesamtverbandes der  
Deutschen Versicherungswirtschaft  
Lobbyregister-Nr. R000774

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich



**Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.**  
Wilhelmstraße 43 / 43 G, 10117 Berlin  
Postfach 08 02 64, D-10002 Berlin  
Telefon: +49 30 2020-5000 · Telefax: +49 30 2020-6000  
Lobbyregister-Nr. R000774

**Ansprechpartner**  
Kapitalanlagen

**E-Mail**  
kapitalanlagen@gdv.de

Rue du Champ de Mars 23, B-1050 Brüssel  
Telefon: +32 2 28247-30 · Telefax: +49 30 2020-6140  
ID-Nummer 6437280268-55  
[www.gdv.de](http://www.gdv.de)

## 1. Einleitung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes Stellung nehmen zu können. Aufgrund der sehr kurzen Frist von lediglich wenigen Werktagen ist eine gründliche inhaltliche Analyse des Gesetzentwurfs jedoch nicht möglich.

Die geplanten Regelungen zur Kostenaufteilung bei fossilen Heizungen und zur hälftigen Aufteilung der Netzentgelte für Erdgas belasten nach unserer Einschätzung Eigentümer und Vermieter unverhältnismäßig und werden aufgrund der bereits bestehenden vielfältigen Kostenbelastungen abgelehnt.

Für die deutschen Versicherer sind die geplanten Änderungen insbesondere im Gebäudeheizungsbereich im Hinblick auf die erheblichen Immobilienkapitalanlagen im Bereich Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland relevant. Die deutschen Versicherer sind eine der größten Investorengruppen in Europa. Von den rund 1,6 Bill. Euro Kapitalanlagen der Erstversicherer sind ca. 7,9 % (rd. 126 Mrd.) in Immobilien investiert. Ca. 56 % der Immobilien Equity-Anlagen befinden sich in Deutschland. Änderungen bei den Vorgaben für Immobilien und Gebäudeheizungen haben daher eine unmittelbare Auswirkung auf den vorhandenen Immobilienbestand in Deutschland und die zukünftige Immobilienstrategie der Versicherer.

Darüber hinaus ist die Versicherungswirtschaft zugleich als zentraler Deckungs- und Leistungserbringer im Bereich der privaten und gewerblichen Gebäude- sowie Inhaltsversicherung unmittelbar von den im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen betroffen. Anpassungen an der Gebäudesubstanz und von Gebäudebestandteilen, insbesondere im Zuge energetischer Modernisierungsmaßnahmen, wirken sich direkt auf Risikoprofile, Schadenhäufigkeiten und Schadenhöhen aus.

## 2. Inhaltliche Anmerkungen

In der Kürze der Zeit haben wir nach cursorischer Durchsicht des Referentenentwurfs folgende erste Anmerkungen:

- Die Versicherungswirtschaft begrüßt das Ziel des Gebäudemodernisierungsgesetzes, die Wärmewende insgesamt praxistauglicher, technologieoffener, flexibler und einfacher zu gestalten. Es wird insoweit positiv bewertet, dass eine Technologiefreiheit angestrebt wird und Eigentümer mehr Flexibilität und Entscheidungsfreiheit bei der Wahl des Heizungssystems erhalten.
- Die Streichung des Betriebsverbots für fossil betriebene Heizkessel ab 2045 und die Klarstellung, dass funktionierende Heizungen nicht ausgetauscht werden müssen, wird positiv bewertet.

Im Rahmen der GEG-Novelle sollten unangemessene dirigistische Eingriffe im Immobilienbereich korrigiert und zukünftig vermieden werden.

- Im Zusammenhang mit der geplanten Biotreppe und der Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter für zukünftige zusätzliche Kosten, die durch fossil betriebene Heizungen anfallen, sollte sichergestellt werden, dass über das Gasnetz die jährlichen Quoten an CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoffen in Deutschland auch tatsächlich zur Verfügung stehen und neu eingebaute Gasheizungen entsprechend der gesetzlichen Vorgabe anteilig mit CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoffen betrieben werden können. Sollte die öffentliche Hand dies nicht sicherstellen können, darf dies nicht zu weiteren Vorgaben / Belastungen für die Immobilieneigentümer führen.
- Die zusätzlichen Mieterschutzregelungen zur Kostenaufteilung bei fossilen Heizungen und zur hälftigen Aufteilung der Netzentgelte für Erdgas belasten Eigentümer und Vermieter überdurchschnittlich und behindern zusätzliche Gebäudeinvestitionen oder Modernisierungsmaßnahmen. Im Interesse der Nachhaltigkeit im Gebäudebereich und möglichst geringer Betriebsnebenkosten für Mieter sollen Eigentümer / Vermieter nach der Intention des Gebäudemodernisierungsgesetzes möglichst zügig effiziente klimaschonende Gebäudeheizungen einbauen, gleichzeitig werden sie jedoch zusätzlich an den künftigen Kosten fossiler Heizungen und an den Netzentgelten für Erdgas zum Zweck der einseitigen Entlastung der Mieter beteiligt. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden vielfältigen Belastungen der Eigentümer / Vermieter lehnen wir diese weitere unverhältnismäßige Kostenbelastungen ab.
- Aus Sicht der Sach-Versicherer ist von besonderer Bedeutung, dass bei baulichen Veränderungen – etwa durch die Installation von Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Einrichtungen – die Belange des baulichen und technischen Brandschutzes konsequent berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die elektrische Sicherheit der Anlagen sowie die Wechselwirkungen mit bestehenden Gebäudekomponenten, etwa bei der Verwendung brennbarer Dachdämmstoffe. Fehlende oder unzureichende Sicherheitsstandards können hier zu erhöhten Brandrisiken führen.
- Die deutsche Versicherungswirtschaft trägt über Elementarschadendeckungen in erheblichem Umfang die finanziellen Folgen von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Hochwasser. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Zunahme solcher Ereignisse ist es daher zentral, dass gesetzliche Maßnahmen im Gebäudebereich nicht zu einer Erhöhung von Vulnerabilitäten führen, sondern vielmehr zur Stärkung der Resilienz beitragen.

Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen werden ausdrücklich begrüßt, insbesondere wenn sie gleichzeitig die Widerstandsfähigkeit von Gebäuden gegenüber Klimarisiken verbessern.

- Im Hinblick auf Artikel 7 des Gesetzentwurfs (Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes) wird empfohlen, im Gesetz ausdrücklich auf die Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke hinzuweisen. Dazu zählen insbesondere die anerkannten Regeln der Technik des Elektrohandwerks (VDE-Normen) sowie die VdS-Publikation „VdS 3471 – Ladestationen für Elektrostraßenfahrzeuge“. Eine solche Klarstellung ist aus Sicht der Versicherungswirtschaft erforderlich, um Risiken aus unsachgemäßer Planung und Installation zu begrenzen. Andernfalls besteht die Gefahr von Netzüberlastungen sowie von daraus resultierenden Brandereignissen mit erheblichen Personen- und Sachschäden.

Berlin, den 11. Mai 2026