

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes,
zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich (Stand 2026-05-05)
– Stellungnahme KSD e.V. –**

Der KSD Katholische Siedlungsdienst e.V. darf Stellung nehmen zum 2026-05-05 übersandten Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich. Wir dürfen an dieser Stelle den Hinweis auf die sehr ambitionierte Frist von lediglich vier Werktagen zur Stellungnahme voranschicken – gerade für kleinere Verbände wird die Möglichkeit, zu einem solch komplexen Entwurf Stimmungen aus der Mitgliederschaft einzuholen und eine fundierte Positionierung abzugeben, durch die Kürze der Zeit deutlich erschwert. Wir dürfen uns daher vorbehalten, uns auch im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu äußern.

Der KSD Katholische Siedlungsdienst e.V. bildet den Dachverband der katholischen und kirchlich orientierten Wohnungsunternehmen und ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen¹. Zu unseren Mitgliedern gehören – neben den 27 deutschen Bistümern – 46 bauende Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die in ganz Deutschland aktiv sind. Unsere Mitgliedsunternehmen engagieren sich gemäß des kirchlichen Auftrags zur Schaffung nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraums für gut durchmischte Quartiere und lebenswerte Wohnungen, insbesondere für Menschen mit kleinem Geldbeutel, für aktive Quartiere und lebendige Nachbarschaften.

Wir bekennen uns zu den nationalen wie EU-Klimazielen und sehen die Bewahrung der Schöpfung als unser Anliegen, immer in Verbindung mit wirtschaftlichen wie sozialen Aspekten.

Nahezu alle unsere Mitgliedsunternehmen sowie unsere diözesanen Mitglieder verfügen über eine Klimastrategie, unsere bauenden Mitglieder sind oftmals Vorreiter auf dem Weg der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Mit dem durch Streichung des § 71 einhergehenden Verzicht der 65 Prozent-Vorgabe ist für uns kein Anlass geboten, von diesen Zielen abzuweichen und von Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen bzw. der Verbesserung der Energiebilanz unserer Gebäude Abstand zu nehmen; generell ist unsere Strategie bzw. die unserer Mitgliedsunternehmen nicht

¹ Registernr. R000259.

an der 65 Prozent-Vorgabe orientiert, sondern an einer Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase. Die Entwicklung ist für uns lange absehbar und in Projektplanungen sowie Klimastrategien integriert. Den Verzicht auf die 65 Prozent-Vorgabe halten wir für nicht erforderlich, da unseres Erachtens der Markt hier bereits weiter ist als die Politik.

Ungeachtet dessen dürfen wir die Bundesregierung bitten, die gesetzlich verabredeten Klimaziele im Auge zu behalten und würden uns im Sinne von Planbarkeit und Chancengerechtigkeit wünschen, den auch in Referenz zur Europäischen Union begonnenen Weg der Bundesregierung zur Dekarbonisierung weiter zu beschreiten. Dies stärkte überdies verantwortungsvoll agierende Unternehmen, die an ihrer Klimastrategie festhalten, auch gegenüber ihren Mietern und Gesellschaftern, und hilft, in diesem Wettbewerbsumfeld Transparenz herzustellen.

Das Motiv von Transparenz und Vergleichbarkeit liegt auch der Implementierung der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, EU-Gebäuderichtlinie) hinsichtlich der neuen Regelungen für Energieausweise zugrunde.

Wir begrüßen den weiterhin möglichen Einsatz von Verbrauchsausweisen und die Gleichwertigkeit dieser Berechnungsmethode neben der energetischen Bilanzierung bei Wohngebäuden. Die Ausstellung von Energieausweisen auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs (§ 82 GModG) stellt für die kirchlichen Wohnungsunternehmen im Gebäudebestand den Regelfall dar.

Die kirchliche Gebäudekulisse zeichnet sich durch eine große Vielfalt auch jenseits der Sakralgebäude aus – Bistümer und Gemeinden kümmern sich nicht nur um Kirchen, sondern auch um Pfarrhäuser (mit und ohne Wohnnutzung), Gemeindezentren, Bildungshäuser und Sozialimmobilien. Umso mehr würden wir es begrüßen, wenn die Ausstellung des Energieausweises auf Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs weiterhin auch für Nichtwohngebäude eine valide Möglichkeit bliebe. Eine ähnliche Perspektive ergibt sich für gemischt genutzte Gebäude: Hier würden wir uns eine Öffnung wünschen, welche die Deklaration als Wohngebäude nicht nur für überwiegend zum Wohnen genutzte Bauten ermöglicht, sondern auch für solche, deren gebäudetechnische Ausstattung sich nicht wesentlich von Wohngebäuden unterscheidet. Beide Öffnungen gäben uns in der aktuell großen Herausforderung der Umstrukturierung des kirchlichen Gebäudebestandes mehr Spielraum und würden die Prozesse vereinfachen.

Die im Koalitionsvertrag festgehaltene Ausnutzung der Spielräume der EPBD halten wir für sinnvoll und dürfen in diesem Kontext anregen, die heizwertbezogene Bewertung der Brennstoffmenge beizubehalten, solange keine verpflichtende EU-Vorgabe erfolgt. Durch eine Umstellung auf die brennwertbezogene Menge könnten u.a. die Werte aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr direkt übernommen werden, was der Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicher nicht dienlich ist. Des Weiteren sehen wir einer umfassenden Novellierung der Bestimmungen zum Energieausweis mit großem Interesse entgegen und dürfen uns sicherlich zu gegebener Zeit erneut hierzu äußern.

Die in Art. 5 RefE GModG vorgesehene Änderung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes erscheint uns nicht ratsam – wir haben lange für eine Verteilung gemäß des Prinzips „kommunizierender Röhren“ (bzw. Stufenmodell) plädiert, da dies unserer Ansicht nach einen Anreiz für im Sinne der Nachhaltigkeit engagierte Vermieter ebenso bietet wie für Mieter, die verantwortungsvoll mit Energie haushalten. Die bisherige Aufteilung haben wir daher für überaus fortschrittlich erachtet und für beide Seiten (Vermieter – Mieter) weitaus nachvollziehbarer, als eine hälftige Aufteilung ungeachtet des energetischen Zustands des Gebäudes bzw. des Heizverhaltens des Mieters. Viele unserer Mitgliedsunternehmen setzen in ihrer Klimastrategie auf eine Wärmeerzeugung, die überwiegend auf Wärmepumpen und nur zu einem geringeren Anteil auf Gas beruht – für diese stellt die Regelung ein vehementes Problem mit hohem bürokratischen Aufwand dar. Obgleich die Hybridheizung eine Reihe von entscheidenden Vorteilen – sowohl für das Klima als auch für Vermieter und Mieter gleichermaßen! – besitzt, wird diese Heizungsform durch die neue Regelung zurückgeworfen. Der Einsatz einer Hybridanlage in Verbindung mit einem Gaskessel zur Abfederung von Spitzenlasten birgt für den Mieter in der Regel deutlich geringere Nebenkosten als der alternative Einsatz einer größer dimensionierten oder zweiten Wärmepumpe. Die nachteilige Behandlung von Hybridsystemen widerspricht dem politisch eigentlich gewollten Mieterschutz und stellt keine faire Behandlung im Vergleich zu rein fossil betriebenen Heizanlagen dar. Wir würden es sehr begrüßen, würde die geplante Änderung noch einmal kritisch hinterfragt und generell auf das bewährte Modell der kommunizierenden Röhren-/Stufenmodell des bestehenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes zurückgegriffen.

In Umsetzung der EPBD wird im Ref GModG auch auf die Etablierung von Nullemissionsgebäuden rekuriert (ab 2030), in Art. 2 der Richtlinie definiert als „ein Gebäude mit einer sehr hohen, nach Anhang I (Gemeinsamer allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) bestimmten Gesamtenergieeffizienz, das gemäß Artikel 11 keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht“; gemäß Art. 11 dürfe „ein Nullemissionsgebäude ... an seinem Standort keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursachen“, eine Formulierung, die sich so auch im RefE findet. Aus unserer Sicht erfüllt der KfW-Effizienzhausstandard EH 55 bereits die beschriebenen Anforderungen an ein Nullemissionsgebäude: Auch hier darf kein Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie eingesetzt werden (vgl. [KfW-Merkblatt](#)) – die Klasse stellt einen hohen energetischen Standard dar, der durch sehr gute Dämmung und erneuerbare Heizsysteme (wie Wärmepumpen) erreicht wird. Die (zeitlich begrenzte) Wiederaufnahme der EH 55-Förderung haben wir sehr begrüßt – sie ermöglicht die Umsetzung entsprechender Projekte zu vertretbaren Kosten, resultierend in sozialverträglichen Mieten. Eine eventuelle Anhebung der Standards im Zuge der Einführung verpflichtender Nullemissionsgebäude sehen wir äußerst kritisch; jede weitere Verschärfung der energetischen Vorgaben bedarf eines unverhältnismäßig erhöhten Material- und damit finanziellen Aufwands, was eine geradezu exorbitante

Steigerung der Kosten zur Folge hätte und damit Mietpreise, die für Normalverdiener kaum noch zu bewältigen wären. Als gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die für sämtliche Schichten der Gesellschaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellen möchten und insbesondere auf Haushalte mit kleinem Geldbeutel schauen, dürfen wir hier ausdrücklich vor sozialen Verwerfungen im Wohnungssektor warnen und auf die sinnvollen, aus unserer Sicht ausreichenden Vorgaben des EH 55-Standards verweisen.

Abschließend dürfen wir mit Blick auf die ebenfalls in Umsetzung der EPBD vorgesehene verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen auf neuen Wohngebäuden (ab 2030) auf die geplante Novelle des GEG 2027 (Wegfall der Einspeisevergütung, Paradigmenwechsel zur Direktvermarktung) verweisen und diesbezügliche Kohärenz erbitten; im Übrigen dürfen wir uns zum GEG 2027 erneut äußern.

Wir hoffen, mit unseren Anmerkungen auf offene Ohren zu stoßen und einen bedenkenswerten Impuls in der Erarbeitung des Gesetzes beigesteuert zu haben. Bei Fragen stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Berlin, 11. Mai 2026.

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.

Kontakt: Ulrich Müller, Geschäftsführender Vorstand KSD e.V.