



Position

Gebäudeenergiegesetz: Wärmewende gestalten statt verordnen

Berlin, Juli 2025

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Allgemeines

Haus & Grund Deutschland unterstützt das Vorhaben der Bundesregierung, das bisherige Heizungsgesetz abzuschaffen und durch ein technologieoffeneres, flexibleres und einfacheres Gebäudeenergiegesetz zu ersetzen. Die Wärmewende im Gebäudebestand wird nur gelingen, wenn sie an der Realität der Menschen ansetzt, die die Gebäude besitzen, betreiben und bewohnen. Über 93 Prozent der Wohngebäude und fast zwei Drittel des Mietwohnungsbestands in Deutschland gehören Privatpersonen. Ohne die Mitwirkung der privaten Haus- und Wohnungseigentümer wird keine nennenswerte Emissionsminderung im Gebäudebestand erreichbar sein. Anstatt jedoch den einzelnen Eigentümer durch kleinteilige ordnungsrechtliche Vorgaben zu eher ineffizienten Investitionen zu verpflichten, sollte die Einhaltung der Klimaziele über einen umfassenden Emissionshandel sichergestellt werden. Denn die Preisgestaltung der Energieträger hat und hatte schon immer einen starken Einfluss auf die Wahl der Heizung oder Sanierung. Um die Akzeptanz der Energiewende bei den Bürgern zu steigern und um die hohen Kosten der Energiewende sozial gerecht zu verteilen, muss zusätzlich ein Klimageld in Form einer Kopfpauschale eingeführt werden. Dieses Klimageld sollte aus den Einnahmen der CO₂-Bepreisung finanziert werden.

Das zukünftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss in Verbindung mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) den bestehenden Konflikt zwischen Anforderungen an das bestehende Einzelgebäude, dem mangelnden Angebot an geeigneten erneuerbaren Wärmeerzeugern und der fehlenden Infrastruktur (kaum Wärmenetze, geringe Anteile an Biomasse im Gasnetz, keine H₂-Netze, unterdimensionierte Stromverteilnetze) lösen. **Die Anforderungen des Gesetzes müssen von jedem Eigentümer (ohne teure Zwischenlösungen) erfüllt werden können!**

Gleichzeitig müssen die Vorgaben aus der Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht umgesetzt werden, um endlich langfristig Rechtssicherheit für Eigentümer und Investoren zu schaffen. Darüber hinaus bedarf es weiterer flankierender Maßnahmen.

Novellierungsbedarf Gebäudeenergiegesetz und Wärmeplanungsgesetz

1. Die aktuellen Effizienzstandards sowohl für den Neubau als auch für den Gebäudebestand dürfen nicht verschärft werden. Der klimapolitische Nutzen höherer Standards wäre im Vergleich zu den Aufwendungen nicht gerechtfertigt. Die angestrebte Vermeidung von CO₂-Emissionen sollte überwiegend über die Nutzung klimaneutraler Energie erreicht werden.
2. Die vermeidbaren CO₂-Emissionen sollen zukünftig als zentrale Steuerungsgröße die Anforderungen an Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust ablösen. Dies ermöglicht mehr Flexibilität und

technologieoffene Lösungen. Entscheidend hierfür ist auch eine praxisnahe und verlässliche Berechnungsmethodik.

3. Bis 2045 werden die meisten Eigentümer nur noch in eine neue Heizung investieren. Deshalb muss die kommunale Wärmeplanung eine verbindliche und damit verlässliche Entscheidungsgrundlage für Immobilieneigentümer werden.
4. Eigentümern von bestehenden Gebäuden muss es erlaubt bleiben, solange das Gebäude weder mit einer Wärmepumpe oder anderen Heizung zu 100 Prozent mit erneuerbarer Energie beheizt werden noch an ein Wärmenetz angeschlossen werden kann, weiterhin eine günstige Brennwertheizung einzubauen. Gasversorger haben dafür Sorge zu tragen, dass sie über ihre Gasnetze die geforderten Anteile an Biomasse oder H₂ bereitstellen. Gleiches gilt für die Anbieter von Heizöl. Unwirtschaftliche Zwischen- oder Hybridlösungen, bei denen Eigentümer zwei oder mehr Heiztechnologien vorhalten müssen, sind zu vermeiden.
5. Die Energieversorger sollten verpflichtet werden, alle Gebäude, die an einem Fern- oder Nahwärmenetz liegen, anzuschließen. [Umgekehrt dürfen Eigentümer dieser Gebäude den Anschluss an solche Netze künftig nur verweigern, wenn diese Art der Wärmeversorgung teurer ist als eine eigene erneuerbare Lösung.]
6. Die hohen Kosten der Umstellung einer fossilen Heizung auf erneuerbare Energien müssen weiterhin gefördert werden.

Mietrechtliche Anpassungen

7. Bislang ist der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz bei Häusern mit vermieteten Wohnungen meist keine Option. Hintergrund ist, dass nach § 556c Absatz 1 BGB die Betriebskosten der neuen Heizung im Vergleich zur bisherigen Heizung nicht steigen dürfen. Dies lässt sich in der Praxis jedoch nicht umsetzen. Um in Häusern mit Mietern eine Heizungsumstellung zu ermöglichen, muss o.a. Paragraf sowie die Wärmelieferverordnung (WärmelV) angepasst werden.
8. Die Klima-Kappungsgrenze in Höhe von 50 Cent/qm in §§ 559 Abs.3a S.2 BGB und § 559e Abs. 3 Satz 1 BGB muss aufgehoben werden. Die Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a Satz 1 BGB sind ausreichend. Die Kappungsgrenze sollte künftig an die Baukosten angepasst werden.
9. Die Rückausnahme in § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB für den Einbau von Heizungsanlagen muss entfernt werden. Wenn der Gesetzgeber Vermieter zur Modernisierung verpflichtet, muss auch eine Mieterhöhung möglich sein.

Umsetzung der Vorgaben aus der Gebäuderichtlinie (EPBD)

10. Mindest-Energie-Performance-Standards (MEPS)

Die EPBD schreibt vor, dass mindestens 55 Prozent des Rückgangs des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs bei Wohngebäuden durch die Sanierung von 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz erreicht werden soll. Dieses Effizienzziel muss im Wärmeplanungsgesetz (WPG) und nicht im GEG geregelt werden. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung (§ 18 Abs. 5) müssen Kommunen ohnehin zusätzlich zu den Wärmeversorgungsgebieten „Gebiete mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial“ darstellen. Die Wohngebäude in diesen Gebieten sollten entsprechend den Kriterien der EPBD als diejenigen mit der

schlechtesten Gesamtenergieeffizienz identifiziert und bei der energetischen Sanierung gesondert gefördert werden.

11. Energieausweise

Gemäß EPBD sollen Energieausweise mit den Effizienzklassen A bis G eingeführt werden. Der deutsche Energieausweis weist die Effizienzklassen A+ bis H aus. Um einen Vergleich der Effizienzklassen der Gebäude mit den bisher erstellten Ausweisen zu ermöglichen, sollte die Einteilung nicht neu skaliert werden. Es ist ausreichend und zielführend, lediglich die Effizienzklassen A+ und H entfallen zu lassen. Unter Klasse A fallen dann alle Gebäude mit einem Energiekennwert bis 50 kWh/(m² a) und unter Klasse G Gebäude mit einem Energiekennwert von mehr als 200 kWh/(m² a). Darüber hinaus sollten der Energieausweis, der individuelle Sanierungsfahrplan sowie der gemäß EPBD geforderten Renovierungspass zu einem Instrument zusammenführen.

12. Nullemissionsgebäude

Nullemissionsgebäude sind gemäß EPBD Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, die keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursachen und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursachen. Die nationalen Anforderungen sollen realitätsnah und flexibel ausgestaltet werden. Insbesondere sollen die geltenden Anforderungen an die Gebäudehülle weder im Neubau noch im Bestand weiter verschärft werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



Tabelle 1: Übersicht Reformbedarf GEG und WPG

Ziel	Konkrete Maßnahme
Realitätsnähe	Anforderungsgrößen auf CO ₂ -Emissionen umstellen
Technologieoffenheit	keine Hybridpflicht, kein Wärmepumpenzwang, kein Anschlusszwang
Planungssicherheit	GEG an verbindliche Wärmeplanung koppeln, Effizienzanforderung der EU-Gebäuderichtlinie im WPG regeln
Investitionsanreize	Einführung EU-Emissionshandel, Förderung statt Ordnungsrecht, Finanzierung durch Zuschüsse, Strompreise senken
Mietrechtliche Flankierung	Kappungsgrenzen anpassen, Wärmelieferung rechtlich ermöglichen
Infrastrukturverantwortung	Versorgerpflicht und Netzanschluss gesetzlich regeln, Verbraucherrechte wahren (Preistransparenz), kostenlose Trennung vom Gas- oder Fernwärmenetz bei Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung, Informationspflicht für Kommunen und Versorger über geplante Stilllegungen mindestens 10 Jahre im Voraus, Abbau von regulatorischen Hemmnissen bei genossenschaftlichen Lösungen (kalte Nahwärmenetze)
Digitalisierung & Übersichtlichkeit	Energieausweis, Sanierungsfahrplan & Renovierungspass zusammenführen
Bürokratieabbau	Zwischenfristen und Übergangsregelungen weitestgehend vermeiden



Tabelle 2: Konkrete Regelungsvorschläge GEG und WPG

Paragraf	Regelungsvorschlag
§ 72 Abs. 1 bis 3 GEG	Die Austauschpflicht für Standard-Öl- und Gaskessel kann gestrichen werden, da bis auf die Ausnahmen nach § 72 Abs. 3 und § 73 ohnehin die meisten Standardkessel bereits ausgetauscht wurden. Für alle Heizungen soll nun die Anforderung nach § 72 Abs. 4 gelten.
§ 72 Abs. 4 GEG	Ziel beibehalten, ab 2045 dürfen Heizkessel bis auf die Ausnahme nach § 73 nicht mehr mit fossilen Heizungen betrieben werden.
§§ 71 bis 71p GEG	Die Regelungen des sogenannten Heizungsgesetzes sollten abgeschafft werden, da sie in der Praxis oftmals nicht realisierbar sind oder zu teuren Zwischenlösungen führen.
§§ 89, 90 und 91 GEG	Regelungen zur Förderung beibehalten und vereinfachen. Wichtig sind eindeutige und langfristige Zusagen, welche Technologien in Zukunft wie gefördert werden.
§ 109 GEG	Anschluss- und Benutzungszwang abschaffen.
§ 18 Abs. 5 WPG	Aufnahme der Regelungen zur Umsetzung der Mindestanforderungen gemäß EPBD in Bezug auf die Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz.