

STELLUNGNAHME

Stand: 11.05.2026

Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A. Vorbemerkungen.....	3
B. Zusammenfassung und Empfehlung.....	6
C. Einzelanmerkungen	8
I. Artikel 1: Gesetzesevaluation (§ 9a GModG)	8
II. Artikel 1: Änderung des Gebäudeenergiegesetzes	9
III. Artikel 2: Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien (§ 23 GModG).....	11
IV. Artikel 2: Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude.....	12
V. Artikel 2: Gebäudeautomatisierung und -steuerung	14
VI. Artikel 2: Energieausweise	17
VII. Artikel 2: Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen (§ 88b GModG).....	18
VIII. Artikel 2: Solarenergie in Gebäuden (§ 106 GModG).....	19
IX. Artikel 3: Definition Nullemissionsgebäude.....	21
X. Artikel 5: Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes.....	22
XI. Artikel 6: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches.....	25
XII. Artikel 7: Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes	26
XIII. Anmerkungen zur Gesetzesbegründung und dem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft.....	32

A. Vorbemerkungen

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette, unter anderem Bestandshalter aus der Wohnungswirtschaft sowie verschiedene Wirtschaftsimmobiliensklassen, Projektentwickler, Banken, Kapitalverwaltungsgesellschaften und Energiedienstleister.

Der ZIA bekennt sich zu den klimapolitischen Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens sowie den deutschen Klimaschutzzielen. **Die professionelle Immobilienwirtschaft strebt die Dekarbonisierung ihrer Immobilienportfolien an und hat bereits erhebliche Investitionen zur Umsetzung ihrer Dekarbonisierungsstrategien getätigt.** Hierbei spielen die nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen von Banken, Investoren und dem Kapitalmarkt eine wichtige Rolle.

Frist der Verbändeanhörung

Mit dem Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) nimmt die Bundesregierung eine grundlegende Neuausrichtung des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor. Die vorliegende Stellungnahme ordnet die Neuausrichtung aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein und konzentriert sich daher auf die zentralen Regelungen des Gesetzes sowie auf diejenigen Punkte, bei denen Anpassungsbedarf besteht. Gleichzeitig wird die gesetzte Frist zur Stellungnahme dem Umfang und der Bedeutung der Änderungen nicht gerecht. Eine angemessene Befassung ist in der kurzen Frist zur Stellungnahme insbesondere zu den sehr umfangreichen Anpassungen aufgrund der EPBD-Umsetzung, zu den technischen Schwellenwerten, Berechnungsverfahren und Verweisen auf DIN-Normen nicht möglich. **Der ZIA kritisiert die zu kurze Fristsetzung deutlich und bittet nachdrücklich darum, in Gesetzgebungsverfahren als Teil der politischen Kultur wieder zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Der ZIA behält sich ausdrücklich eine Kommentierung im weiteren Verfahren vor** und regt an, in diesen technischen Fragen auf die Fachexpertise von Verbänden zurückzugreifen. Zur Sicherstellung der Nachvollziehbarkeit der geplanten Änderungen sollte die Bundesregierung eine konsolidierte Synopse veröffentlichen.

EPBD-Umsetzung und Klimazielerreichung

Das GModG setzt zentrale Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienz-Richtlinie (EPBD) in deutsches Recht um und ersetzt die bisherigen Heizvorgaben des GEG. Die Öffnung des Gesetzes für fossile Heizungsoptionen ist zwar von geringerer direkter Relevanz für die professionelle Immobilienwirtschaft, da klimafreundliche Lösungen hier klar im Fokus stehen. Sie manifestiert in ihrer Wirkung jedoch fossile Strukturen, insbesondere in privaten Eigentümerstrukturen, und gefährdet damit den Klimapfad des

Gebäudesektors insgesamt. Dass sich die Bundesregierung im GModG klar und ausdrücklich zu den bestehenden Klimaschutzzielen im Gebäudesektor bekennt und sich zu deren Umsetzung verpflichtet, ist ausdrücklich zu begrüßen, erscheint hier aber als Widerspruch und überzeugt im Ergebnis nicht. Der vorliegende Referentenentwurf des GModG schwächt die klimapolitische Steuerungswirkung der bisherigen Regelungen durch eine Öffnung für fossile neue Heizsysteme ab. In der Mehrheit der Immobilienwirtschaft wird die Abschaffung der 65-Prozent-Pflicht ohne vergleichbar wirksame Folgeregelungen kritisch gesehen.

Der ZIA sieht als Interessenvertreter der professionellen Immobilienwirtschaft daher das Risiko, dass Investitionen anderer Marktteilnehmer in nicht nachhaltige Heizungssysteme mittelfristig zu einer Verschärfung der Anforderungen für den gesamten Gebäudesektor führen könnten, um die gesetzten Klimaziele ab 2030 dennoch zu erreichen. Dieses Risiko besteht sowohl aus erwartbaren Normenkontrollklagen gegen das Gesetz vor dem Bundesverfassungsgericht als auch aus den Verpflichtungen der Bundesregierung, aus dem europäischen und nationalen Klimaschutzgesetz sowie dem europäischen Effort-Sharing-Regime. Entscheidend ist daher, dass mit dem neu eingeführten Gebäudemodernisierungsgesetz nicht zugleich der Anspruch auf einen klaren, verlässlichen und systemisch eingebetteten Transformationspfad aufgegeben wird. Sollten die Klimaziele verfehlt werden, darf das später nicht durch wieder schärferes Ordnungsrecht zulasten derjenigen gehen, die bereits besonders stark in die Transformation investiert haben – die professionelle Immobilienwirtschaft.

Abschaffung der 65-Prozent-Regelung und Mieterschutz

Mit dem Referentenentwurf wird das Ziel verfolgt, die sogenannte 65-Prozent-Pflicht für erneuerbare Energien für neue Heizungen zu ersetzen und einen flexibleren, technologieoffeneren Rahmen für die Wärmewende zu schaffen. Die 65-Prozent-Pflicht für neue Heizungen stellte zunächst einen eindeutigen und nachvollziehbaren Transformationspfad dar, der zu den Anforderungen von Kapitalmarktinvestoren oder kommunalen Eigentümern passte. Dieser Transformationspfad entsprach den vielfach in professionellen Immobilienunternehmen bereits existierenden ESG- bzw. Dekarbonisierungsstrategien oder er diente als wichtige Orientierung für diejenigen Branchenakteure, die sich in der Formulierung dieser Strategien befanden. Aus klimapolitischer Sicht war die 65-Prozent-Vorgabe ein klares ordnungsrechtliches Signal für einen Transformationspfad, der zudem in Übereinstimmung mit der Green-Deal-Gesetzgebung, dem ETS-2, der EU-Taxonomie sowie den Anforderungen von Investoren oder Banken bei der Kreditvergabe stand.

Der ZIA sieht trotz der bestehenden mietrechtlichen Regelungen weiterhin erhebliche Risiken für Mieter und für die Resilienz der Volkswirtschaft insgesamt. **Zwar kann die vorgeschlagene hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten und Netzentgelte steigende Heizkosten teilweise begrenzen, sie löst jedoch weder das Problem der unklaren Verfügbarkeiten biogener Brennstoffe noch den zunehmenden Wettbewerb mit anderen Sektoren in der Nachfrage. Hinzu kommen erhebliche operative Schwierigkeiten in der Betriebskostenabrechnung der sogenannten „Bio-Treppe“.** Gleichzeitig ist kritisch zu bewerten, dass die pauschale 50:50-Aufteilung einen weiteren Systembruch mit

dem Stufenmodell des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes darstellt und bestehende Investitions- und Modernisierungsanreize weiter abschwächt. Es wird kurzfristig eine Regelung vorgeschlagen, die das größere Bild des kommenden Rückbaus des Gasnetzes außer Betracht lässt. Der massive Aufwuchs von Wärmepumpen und der Ausbau der Wärmenetze erfordert einen umfassenden Plan für die Finanzierung des verbleibenden Gasnetzes bei sinkenden Nutzerzahlen.

Wirtschaftlichkeit und Portfoliosicht

In der politischen Debatte im Vorlauf zum vorliegenden Referentenentwurf wurden die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit als zentrale Leitlinie bei der Neuformulierung des Gesetzes betont. **Insbesondere das Prinzip der Wirtschaftlichkeit muss daher für alle Eigentümergruppen gelten, auch für die professionelle Immobilienwirtschaft.** Deren Dekarbonisierungsanstrengungen beziehen sich auf heterogene Immobilienportfolios, in deren energetische Sanierungen bereits vielfach investiert wurde. Bei politischen Maßnahmen, die nutzungsklassenübergreifend gelten, würde eine formale Gleichbehandlung mit kleinen Einzelobjekten in der Praxis zu struktureller Ungleichbehandlung führen. Denn der Roll-Out in komplexen Portfolios muss oftmals externe Faktoren im Quartier, im Industriegelände oder im Logistikpark mitberücksichtigen und wird im Gegensatz zum Einzelobjekt strategisch anders geplant.

Der ZIA begrüßt, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Umsetzung der Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) sich im Gesetzentwurf wiederfindet. Gerade dadurch, dass die Nichtwohngebäude an zentralen Stellen im Anwendungsbereich des Gesetzes liegen, müssen sich die konkreten Ausgestaltungen auch an den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit und der technischen Umsetzbarkeit orientieren, wie beispielsweise im Bereich der Mindesteffizienzstandards, der Ladeinfrastruktur oder der Gebäudeautomation.

B. Zusammenfassung und Empfehlung

Politischer Rahmen und Klimapfad

- **Verlässlichen Transformationspfad sicherstellen:** Die Abschaffung der 65-Prozent-Vorgabe darf nicht zu einer Abschwächung der klimapolitischen Steuerungswirkung führen. Erforderlich sind klare, konsistente und investitionssichere Leitplanken, die den Klimapfad einhalten können.
- **Nachsteuerungsrisiken vermeiden:** Es muss verhindert werden, dass Investitionen in fossile Heizsysteme zu nachträglichen ordnungsrechtlichen Verschärfungen für den gesamten Gebäudesektor führen und damit Akteure, die bereits umfangreiche Investitionen in die Dekarbonisierung getätigt haben, benachteiligen.
- **Systemkohärenz wahren:** Neue Regelungen müssen eng mit bestehenden Instrumenten (ETS 2/CO₂-Bepreisung, Förderung, EU-Gesetzgebung) abgestimmt werden und dürfen keine gegenläufigen Anreize setzen.
- **EU-Strafzahlungen vermeiden und KTF / BEG-Mittel sichern:** Zielverfehlungen im Effort-Sharing-Mechanismus können milliardenschwere Belastungen für den Bundeshaushalt auslösen. Sollte es dazu kommen, dürfen diese nicht aus dem Budget des Klima- und Transformationsfonds (KTF) bzw. der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beglichen werden.

Mietrecht und CO₂-Kosten

- **Praktikabilität der Umsetzung verbessern:** Die durch die „Bio-Treppe“ erzeugten zusätzlichen Aufwände müssen reduziert werden. Klare Zuständigkeiten bei Abrechnung und Nachweisführung sind sicherzustellen, insbesondere die verlässliche Informationspflicht der Lieferanten.

MEPS (Mindesteffizienzstandards)

- **Realistische Zeitpfade und Verzicht auf Bußgelder:** Sanktionen bei kurzfristigen Fristen sollten vermieden werden, um Investitionsmittel nicht von der Sanierung abzuziehen.
- **Pragmatische Nachweisführung ermöglichen:** Zusätzliche kostenintensive Bedarfsberechnungen im Bestand sind zu vermeiden; stattdessen sind belastbare Datengrundlagen aufzubauen.

Energieausweise und Methodik

- **Praxistaugliche Methodik beibehalten:** Die Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden (Bedarf vs. Bedarf + Verbrauch) ist zu begrüßen.
- **Ausreichende Prüf- und Kommentierungszeit sicherstellen:** Technische Regelwerke (DIN/DIN SPEC) dürfen erst nach fundierter fachlicher Bewertung verbindlich angewendet werden.

Erneuerbare Energien

- **Keine pauschalen Verpflichtungen:** Anforderungen müssen sich an der gebäudespezifischen Wirtschaftlichkeit und technischen Umsetzbarkeit orientieren.
- **Anrechenbarkeit ausweiten:** Bestandsgebäude sind einzubeziehen; zudem sollten Nutzerstrom sowie portfolioübergreifende Lösungen berücksichtigt werden, um dezentrale Erzeugung zu stärken.
- **Realitätsnahe Rahmenbedingungen schaffen:** Beschränkungen auf gebäudenahen Strom sind so anzupassen, dass sie die praktische Umsetzung in großen Portfolien ermöglichen.

Gebäudeautomation

- **Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit konkretisieren:** Klare Kriterien für die technische Machbarkeit im Bestand sind erforderlich.
- **Umsetzung entzerren:** Fristen sollten flexibilisiert und an reale Modernisierungszyklen im Bestand gekoppelt werden.

Ladeinfrastruktur

- **Netzkapazitäten systematisch berücksichtigen:** Ausbaupflichten sind an die tatsächliche Verfügbarkeit von Netzkapazitäten zu koppeln; für Engpasssituationen bedarf es klarer rechtlicher Regelungen.
- **Bestand differenziert behandeln:** Das Anforderungsniveau im Bestand ist an die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.
- **Flexibilität stärken:** Der Ladeleistungsansatz, Pooling sowie der Verzicht auf doppelte Vorverkabelungspflichten sollten konsequent ermöglicht werden.

C. Einzelanmerkungen

I. Artikel 1: Gesetzesevaluation (§ 9a GModG)

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass das Gesetz eine verpflichtende Evaluierung vorsieht. Dadurch kann überprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen tatsächlich geeignet sind, die klima- und energiepolitischen Zielsetzungen zu erreichen. Der im Gesetzentwurf vorgesehene Zeitpunkt für die Evaluierung erscheint hierfür jedoch zu spät, um auf mögliche Defizite angemessen reagieren zu können. Angesichts der wiederholten Zielverfehlungen des Gebäudesektors in den vergangenen Jahren und mit Blick auf das näher rückende Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist eine Evaluierung erst im Jahr 2030 nicht ausreichend.

Petition:

- Der ZIA fordert, dass die Bundesregierung die **Ergebnisse des Evaluierungsberichts deutlich früher, spätestens Anfang 2029** vorlegt.

II. Artikel 1: Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

Die zahlreichen Richtungswechsel innerhalb der vergangenen Jahre in den ordnungsrechtlichen Vorgaben für Heizungen und der Gestaltung und planbaren Verfügbarkeit der Förderprogramme hatten es der Immobilienwirtschaft mit ihren langen Investitionshorizonten von 20 bis 30 Jahren erschwert, eine klare Orientierung zu finden. Professionelle Immobilienunternehmen benötigen stabile, verlässliche Leitplanken für Technologiepfade und eine stabile und auskömmlich finanzierte Förderung. Zwar bleibt die Wärmepumpenförderung vorerst bestehen, die langfristige Ausgestaltung ist jedoch unklar – das bremst Investitionen bzw. führt zu Risikozuschlägen und belastet die Wirtschaftlichkeit.

1:1-Umsetzung der EPBD (§ 1 Abs. 1 GModG)

Es ist zu begrüßen und ausdrücklich zu unterstützen, dass die Bundesregierung mit der Einführung des GModG eine 1:1-Umsetzung der EPBD anstrebt. Die EPBD schafft den benötigten Rahmen für die Transformation des Gebäudesektors zur Klimaneutralität. Es ist sicherzustellen, dass diese 1:1-Umsetzung der EPBD konsequent und vollständig erfolgt. Zumindest an einzelnen Stellen besteht diesbezüglich Korrekturbedarf, auf den in dieser Stellungnahme näher eingegangen wird – insbesondere zu § 56 (Gebäudeautomatisierung und -steuerung).

Bekanntnis zu den Klimaschutzziele für den Gebäudesektor (§ 1 Abs. 2 GModG)

Positiv hervorzuheben ist das klare Bekenntnis der Bundesregierung zu den Klimaschutzziele für den Gebäudesektor und dass sie sich ausdrücklich zu deren Umsetzung verpflichtet. Der Gebäudesektor verursacht rund 30 Prozent der nationalen CO₂-Emissionen. Die Bundesregierung muss ihrer Verantwortung nachkommen, einen kohärenten politischen Gesamtrahmen bestehend aus Ordnungsrecht, Förderung und CO₂-Bepreisung zu schaffen, um den Gebäudesektor verlässlich auf einen mit den Klimaschutzziele kompatiblen Entwicklungspfad zu bringen.

Neue Heizmedien und „Bio-Treppe“ (§ 43 GModG)

Die sogenannte „Bio-Treppe“ soll die negativen Klimawirkungen abmildern, die sich aus der erneuten Zulassung neuer fossiler Heizungen ergeben. Die dadurch ausgelösten fossilen Lock-In-Effekte gefährden den Klimaschutzpfad des Gebäudesektors insgesamt und stehen in einem Spannungsverhältnis zum Klimaschutzgesetz und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes. Zudem sind die ausreichende Verfügbarkeit und ein angemessenes Preisniveau biogener Gase und Öle nicht seriös nachgewiesen. Viele Studien weisen hingegen aus einer sektorübergreifenden Perspektive darauf hin, dass diese prioritär in Industrie und Verkehr oder für systemstabilisierende Funktionen im Strom- und Wärmesystem benötigt werden. Die Marktakteure aus diesen Sektoren haben im Regelfall eine höhere Zahlungsbereitschaften, da sie komplexere energetische Anwendungen haben und ihnen einfache klimaneutrale Lösungen fehlen, die für den Gebäudesektor zur

Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser vorliegen. Vor diesem Hintergrund kann die Bio-Treppe nicht als dauerhafter oder flächendeckender Hauptpfad zur Klimaneutralität im Gebäudebestand verstanden werden.

Petita:

- Der ZIA fordert **eine belastbare Prognose zur Verfügbarkeit** und zumindest **Prognosen für die Preisentwicklung** von Biomethan, Bioöl und Wasserstoff-Derivaten vorlegen, um die wirtschaftliche Erfüllbarkeit der Brennstoffquoten sicherzustellen.
- Wir **begrüßen die Solarthermie-Regelungen** als flexibilisierende Option.

III. Artikel 2: Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien (§ 23 GModG)

Die aktuelle Regelung in § 23 GModG zur Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien setzt nicht die richtigen Anreize für einen Ausbau der Photovoltaik und sollte daher modifiziert werden. Die Beschränkung der Anrechnung auf gebäudenahen Strom sowie die Einschränkung auf Neubauten sind kontraproduktiv für die Dekarbonisierungsbemühungen der Immobilienwirtschaft und verschenken wichtiges Ausbaupotenzial für die Photovoltaik.

Ausweitung auf Bestandsgebäude erforderlich

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass am Gebäude erzeugter Strom nur bei zu errichtenden Gebäuden mit dem Endenergiebedarf verrechnet werden kann. Diese Einschränkung ist nicht nachvollziehbar, da gebäudenaher Strom auch bei Sanierungen im Bestand erhebliche Anreizwirkung für die Einbindung dezentral erzeugter Energie bieten würde. Eine Ausweitung auf Bestandsgebäude ist daher zwingend erforderlich. Darüber hinaus sollte im Sinne einer realitätsnahen Bewertung auch der Nutzerstrom im Gebäude angerechnet werden, um dezentrale Nutzung anzureizen und Investitionen in erneuerbare Energien zu fördern. Darüber hinaus ignoriert die Beschränkung auf gebäudenahen Strom die Realität großer Immobilienportfolios, bei denen eine ausreichende gebäudenaher Stromerzeugung aufgrund baulicher Gegebenheiten, hoher Leistungsbedarfe oder komplexer Bestandsstrukturen vielfach nicht umsetzbar oder unwirtschaftlich ist.

Petition:

- **Ausweitung der Anrechenbarkeit von gebäudenah erzeugtem Strom auf Bestandsgebäude** sowie **Berücksichtigung von Nutzerstrom** und **portfolioübergreifenden Lösungen**.

IV. Artikel 2: Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, bis 2030 die energetisch schlechtesten 16 Prozent der Nichtwohngebäude und bis 2033 die schlechtesten 26 Prozent energetisch zu modernisieren. Der ZIA nimmt die sehr detaillierte Ausgestaltung der Mindesteffizienzstandards, die durch eine Vielzahl technischer Verweise auf Normen und weitere Regelwerke geprägt ist zur Kenntnis und weist darauf hin, dass eine umfassende Prüfung und Bewertung dieser in der zur Verfügung stehenden Frist nicht erfolgen konnte. Gleichwohl möchten wir unter diesem Vorbehalt einige grundsätzliche Hinweise einbringen.

§ 40 GModG definiert die MEPS-Schwellenwerte als ein Vielfaches des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes. Der vorliegende Entwurf enthält hierbei zahlreiche sinnvolle Regelungen, die wir begrüßen, insbesondere die Nutzung des Referenzgebäudeverfahrens, die Primärenergiebetrachtung sowie einfache und praktikable Regelungen zur Identifikation der (Nicht-)Betroffenheit von Wirtschaftsimmobilen. Positiv hervorzuheben sind dabei die praxistauglichen Kriterien zur Erfüllung der MEPS-Anforderungen, wie Baujahr nach 1996, Sanierungsnachweis oder dem Einsatz von Fernwärme, Biomasse oder Wärmepumpen (§40 Abs. 3 GMobG).

Offen bleibt dabei aber, wie die Einhaltung der MEPS-Vorschriften bei Bestandsgebäude ohne Bedarfsausweis und ohne Ausschluss-Kriterium ermittelt und ggf. nachgewiesen werden soll, ohne eine kostenintensive Bedarfsberechnung zur Folge zu haben. Folgende Punkte sind besonders wichtig zu klären:

Fehlende Datengrundlage

Für die Umsetzung der MEPS ist eine belastbare Datengrundlage zum Nichtwohngebäudebestand unerlässlich. Bisher fehlen flächendeckende repräsentative Daten zum Nichtwohngebäudebestand, die erst in kommenden Jahren erhoben werden soll.

Petition:

- **Zeitnaher Aufbau einer zentralen Gebäudedatenbank** mit belastbaren Daten zum Nichtwohngebäudebestand als Voraussetzung für eine rechtssichere Umsetzung der MEPS.

Unrealistische Zeitrahmen/ Gefahr von Bußgeldern

Die vorgesehenen Fristen (16 Prozent bis 2030, 26 Prozent bis 2033) sind politische Kompromiss-Daten, die vor Jahren auf EU-Ebene verhandelt wurden und entsprechend im Jahr 2026 auf Mitgliedstaaten-Ebene umgesetzt werden. Eine fristgerechte Umsetzung der MEPS-Vorgaben erscheint vor diesem Hintergrund als sehr ambitioniert und in ihrer Breite derzeit nur eingeschränkt realistisch. Bereits die erste Schwelle greift in einem

Zeitraum von rund dreieinhalb Jahren, gefolgt von der nächsten innerhalb von etwa sechs-einhalb Jahren. Dies trifft auf einen Markt, der strukturell durch begrenzte Kapazitäten geprägt ist – sowohl im Hinblick auf Fachkräfte als auch auf Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse. Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass die vorgesehenen Fristen nicht zu einer beschleunigten Transformation führen, sondern vielmehr zu Engpässen und ineffizienten Priorisierungen von Maßnahmen. Eine realistische Ausgestaltung der Zeitpfade ist daher entscheidend, um eine tatsächlich wirksame und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Anforderungen zu gewährleisten.

Die Immobilienwirtschaft wird entlang ihrer individuellen Portfolien-Strategien weiterhin die Sanierung ihrer Bestände fortsetzen. Wichtig ist, dass kurzfristig eintretende MEPS-Vorschriften nicht zu Bußgeldern führen, da diese nicht die Sanierungsaktivität beschleunigt, sondern finanzielle Mittel genau hierfür entzieht.

Petition:

- **Keine Bußgelder durch kurzfristige MEPS-Vorgaben**, da diese notwendige Mittel für die laufende Bestandssanierung binden und Investitionsanreize schwächen, sondern ausreichende Fristen und Unterstützung in der Umsetzung.

V. Artikel 2: Gebäudeautomatisierung und -steuerung

Aus Sicht der professionellen Bestandhalter von Nichtwohngebäuden (NWG) ist die geplante Neufassung des bisherigen § 71a GEG als § 56 GModG grundsätzlich in ihrer Zielrichtung nachvollziehbar. Rund 80 % der Lebenszykluskosten entstehen im Betrieb, ein großer Anteil davon im Energiebereich. Gebäudeautomatisierung und -steuerung sind wichtige operative Instrumente zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Verbesserung der Betriebsführung und zur Erfüllung künftiger ESG- und Reportinganforderungen. Hohe Automatisierungsgrade können im Neubau mit geringen Mehrkosten umgesetzt werden, während eine spätere Nachrüstung deutlich kostenintensiver ist. Daher ist eine explizite Verankerung von Fördermöglichkeiten für höhere Automatisierungsgrade empfehlenswert, um Investitionsanreize zu schaffen und Innovation zu fördern.

Folgende Punkte sind daher aus Sicht des ZIA mit besonderem Blick auf die Bestandsgebäude zu berücksichtigen:

Regelungslücke vermeiden

Dem Wortlaut nach entfällt die bisherige Ausstattungspflicht für NWG mit über 290kW bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (§71a (1) GEG). Damit entsteht eine Regelungslücke und somit die Gefahr, dass die Anforderungen an Gebäudeautomatisierung und -steuerung in Bestandsgebäuden ab dem 31.12.2029 verfehlt werden, weil ein Stichtag für viele Tausende Nichtwohngebäude gilt, der absehbar zu vertagten Investitionsentscheidungen und Engpässen für Lösungen im Jahr 2029 führt.

Petition:

- Um die Umsetzung zu entzerren und die Vorgaben der EPBD zu erfüllen, sollten **die bereits bestehenden Anforderungen für NWG >290 kW fortgeführt** werden.

Wirtschaftliche Zumutbarkeit und technische Machbarkeit konkretisieren

Die Einschränkung „technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar“ (§ 56 GModG) ist aus unserer Sicht zwingend erforderlich. Sie sollte jedoch im Gesetz oder zumindest in der Gesetzesbegründung praxistauglich konkretisiert werden. Für Bestandsgebäude braucht es klare Kriterien, wann eine Nachrüstung unverhältnismäßig ist. Bauliche Eingriffe sind minimal zu halten.

Dies betrifft insbesondere heterogene Bestandsanlagen, ältere GLT- und MSR-Systeme, fehlende oder unvollständige Anlagendokumentationen, kurze Restnutzungsdauern technischer Anlagen sowie Fälle, in denen Eingriffe in laufende Mietverhältnisse oder Mieterausbauten erforderlich wären.

Aus der Praxis ist zudem zu berücksichtigen, dass in Bestandsgebäuden teilweise 20 bis 30 Jahre alte Systeme betrieben werden. Häufig ist nicht mehr ohne Weiteres

nachvollziehbar, welche Errichterfirmen ursprünglich beteiligt waren, welche Systemarchitektur tatsächlich vorhanden ist und ob auf die Managementebene in ausreichender Tiefe in die Programmierung zugegriffen werden kann. In solchen Fällen ist die Datenextraktion für ein technisches Monitoring häufig nur mit erheblichem Aufwand möglich. Teilweise können nur die ursprünglichen Errichterfirmen die Systeme öffnen oder anpassen. Dies kann zu erheblichen Kosten, Vendor-Lock-In-Effekten und faktischen Abhängigkeiten führen. Gerade bei älteren, proprietären GLT-/MSR-Systemen muss klar sein, wann eine Nachrüstung unverhältnismäßig ist.

Umsetzungsfrist bis 31.12.2029 für Bestandsportfolios differenziert betrachten

Die Frist bis zum 31.12.2029 (§ 56 GModG) erscheint für große Bestandsportfolios sehr ambitioniert. Selbst bei Bestandshaltern, die bestehende Gebäudeautomation bereits seit Jahren schrittweise in ein technisches Monitoring überführen, zeigt sich, dass eine Umsetzung im Bestand deutlich komplexer ist als eine reine Systembeschaffung.

Erforderlich sind regelmäßig zunächst eine objektbezogene Bestandsaufnahme, eine Bewertung des technischen Anlagenstands, die Entwicklung eines Datenextraktions- und Integrationskonzepts, die Einbindung der Errichter- oder Wartungsfirmen, die technische Öffnung oder Anpassung der Systeme der Monitoringanbieter sowie anschließend die Strukturierung und Plausibilisierung der Daten im Monitoring-System. Bei älteren Anlagen steigt der Aufwand erheblich.

Daher sollte klargestellt werden, dass die Umsetzung im Bestand schrittweise erfolgen und an ohnehin geplante Modernisierungen, Instandsetzungen oder Anlagenersatzmaßnahmen gekoppelt werden kann. Andernfalls drohen ineffiziente Einzelmaßnahmen, Doppelaufwand und erhöhte Kosten ohne proportionalen energetischen Nutzen.

Absenkung von 290 kW auf 70 kW

Die Absenkung der Schwelle auf 70 kW (§ 56 GModG) setzt die Vorgaben der EPBD um und wird damit zahlreiche kleinere und mittlere Nichtwohngebäude erfassen. Viele werden als Low-Tech-Gebäude ohne Gebäudeleittechnik betrieben. Die Umsetzung im Bestand erfordert daher erheblichen zeitlichen, technischen und organisatorischen Aufwand. Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass im Referentenentwurf hier das Kriterium der Wirtschaftlichkeit als Bedingung genannt ist, sodass eine Einzelfallbetrachtung möglich wird.

Dennoch sollten Frist und Anwendungsbereich nochmals im Hinblick auf Kosten-Nutzen-Verhältnis, Vollzugsaufwand, Marktkapazitäten und Verfügbarkeit qualifizierter Planungs-, Integrations- und Monitoringdienstleister überprüft werden. Viele Eigentümer werden zunächst Zeit benötigen, um Projekte aufzusetzen, Budgets freizugeben und technische Bestandsaufnahmen durchzuführen. Anschließend würden zahlreiche Marktteilnehmer gleichzeitig auf einen begrenzten Markt für Gebäudeautomationsspezialisten und technische Monitoringanbieter treffen. Es besteht daher das Risiko eines erheblichen Vollzugsstaus.

Raumklimaüberwachung nicht verpflichtend aufnehmen

Die vorgesehene Anforderung einer Raumklimaüberwachung sehen wir kritisch. Sie verursacht im Bestand einen erheblichen zusätzlichen Aufwand und ist technisch sowie rechtlich bislang nicht hinreichend bestimmt.

Aus unserer Sicht sollte die Raumklimaüberwachung nicht als verpflichtender Bestandteil des § 56 GModG-E aufgenommen werden. Bereits die Aufschaltung und Nutzbarmachung bestehender Gebäudeautomationssysteme ist im Bestand anspruchsvoll genug. Eine zusätzliche Verpflichtung zur Raumklimaüberwachung würde Aufwand und Komplexität erheblich erhöhen, ohne dass der Nutzen in jedem Fall proportional wäre – insbesondere, wenn in vielen Fällen noch keine Gebäudeleittechnik (GLT) verbaut ist. Hilfsweise sollten daher Nichtwohngebäude < 290 kW, die oftmals als Low-Tech-NWG ohne GLT betrieben werden, ausgenommen werden. Gerade in vermieteten Nichtwohngebäuden liegen Ausbau, Nutzung und Betrieb vieler Flächen teilweise im Einflussbereich der Mieter.

Entfall der Pflicht zur Benennung einer zuständigen Person sachgerecht einordnen

Der Entfall der ausdrücklichen Pflicht zur Benennung einer für das Gebäude-Energiemanagement zuständigen Person reduziert Formalaufwand. Aus praktischer Sicht bleibt jedoch entscheidend, wer Monitoring, Auswertung, Maßnahmenverfolgung und Dokumentation verantwortet. Erfahrungsgemäß reicht eine rein automatische Steuerung nicht aus, um eine wirksame Betriebsoptimierung sicherzustellen, sondern es bedarf einer qualifizierten, mit der Betriebsoptimierung beauftragten Person oder eines Unternehmens.

Viele Unternehmen haben hierfür bereits entsprechende interne Strukturen geschaffen. Der Entfall der formalen Benennung ändert daher an der praktischen Organisation wenig, reduziert aber Dokumentationsaufwand. Es ist empfehlenswert rechtssicher klarzustellen, dass Betreiberpflichten in diesem Bereich intern organisiert oder auf externe FM-, Energie- oder Monitoringdienstleister übertragen werden können.

VI. Artikel 2: Energieausweise

Die Neustrukturierung der Energieausweise im Gebäudemodernisierungsgesetz stellt einen wichtigen Schritt zur Harmonisierung mit europäischen Vorgaben dar.

Positiv hervorzuheben ist die vorgeschlagene methodische Ausgestaltung, die zentrale Anliegen der Praxis aufgreift. Dazu zählt auch die sinnvolle Differenzierung zwischen Nichtwohn- und Wohngebäuden, indem für Nichtwohngebäude eine bedarfsbasierte Bewertung vorgesehen wird, während für Wohngebäude (die im Bestand mehrheitlich Verbrauchsausweise haben) Bedarfs- und Verbrauchswerte herangezogen werden können.

Unklar bleibt derzeit, ob eine grundlegende Überarbeitung der DIN V 18599 vorgesehen ist oder ob es im Kern bei den bestehenden Normen bleibt. Nach aktuellem Stand erscheint insbesondere die ergänzende DIN SPEC mit geänderten Flächenbezügen neu, deren Auswirkungen jedoch noch nicht abschließend bewertet werden können. Vor diesem Hintergrund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund des kurzen Zeitfensters der Verbändeanhörung eine fundierte fachliche Bewertung der Regelungen zu den Energieausweisen aufgrund der technischen Tiefe bis in DIN-Normen hinein nicht möglich war.

Folgende Punkte wollen wir dennoch anmerken:

Digitalisierung und Transparenz

Die vorgesehene Digitalisierung und Maschinenlesbarkeit der Energieausweise wird von der professionellen Immobilienwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Sie schafft die Grundlage für neue datengetriebene Anwendungen im Energiemanagement und Monitoring. Diese Entwicklung sollte konsequent weiterverfolgt werden, beispielsweise auch beim Aufbau einer nationalen Gebäudeenergiebank.

Kurzfristige großflächige Erstellung von Energiebedarfsausweisen vermeiden

Aufgrund der MEPS kann es zu einer großflächigen (Erst-)Erstellung von Energiebedarfsausweisen im Bestand auch für Wirtschaftsimmobilien kommen, die aktuell noch keine Energieausweise (oder nur einen Verbrauchsausweis) haben, da sie nicht vermietet werden – z.B. eigengenutzte Firmengebäude. Hier kann es zu Marktengpässen oder Preisspitzen kommen, da entsprechende Sachverständige für die Ausweiserstellung nicht zur Verfügung stehen. Daher bedarf es mindestens einer Übergangsregelung von mehreren Jahren, um die Energiebedarfsausweise auszustellen.

VII. Artikel 2: Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen (§ 88b GModG)

Methodik

Die künftig erforderliche Berechnung und Ausweisung des Treibhausgaspotenzials über den gesamten Lebenszyklus von Neubauten ist grundsätzlich ein wirksames Instrument zur Berücksichtigung grauer Energie und damit für den Klimaschutz relevant. **Der Referentenentwurf verweist hierfür jedoch auf die noch nicht vorliegende DIN SPEC 91606, sodass Inhalt, Methodik und praktische Auswirkungen derzeit nicht bewertet werden können.**

Petitum:

- Von einer zusätzlichen Regulierung sollte bis zur hinreichend konsultierten DIN SPEC Abstand genommen werden, die gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft einem Praxis-Check unterzogen werden sollte.

Abgrenzungsfragen

Die vorgeschlagenen Definitionen der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen und des Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzials sind als übergeordnete Begriffsbestimmungen grundsätzlich nachvollziehbar. Wichtig ist jedoch, dass die spätere Anwendung zwischen baubezogenen Lebenszyklusemissionen und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Emissionen unterscheidet. **Aus Sicht des ZIA muss vermieden werden, dass operative Emissionen bzw. der Energieaufwand im Gebäudebetrieb doppelt erfasst werden:** einerseits über Energieausweis und ZEB-Nachweise, andererseits zusätzlich über die Lebenszyklusanalyse. Die baubezogene LCA sollte sich auf die dauerhaft gebäudebezogenen Emissionen konzentrieren. Betriebsbedingte Emissionen können für einen Whole-Life-Indikator ergänzend ausgewiesen werden, müssen aber methodisch klar vom baubezogenen LCA-Nachweis getrennt bleiben.

Abgrenzung nutzungsbedingter Emissionen: Kritisch ist zudem der Begriff „nutzungsbedingt“, da er noch Unschärfen enthält. Nutzungsbedingte Emissionen hängen insbesondere im Nichtwohngebäudebereich stark vom Nutzerverhalten, von Prozesslasten, Belegung, Öffnungszeiten und Mieterausbauten ab und liegen nur begrenzt im Einflussbereich des Eigentümers. Daher sollte klargestellt werden, dass nutzerspezifische Ausstattungen, Mieterausbauten und verbrauchsabhängige Nutzungsanteile nicht Teil einer eigentümerbezogenen baubezogenen LCA-Pflicht sind.

Behandlung von Modul D: Zudem sollte klargestellt werden, dass Modul D (Potenziale und Lasten außerhalb der Systemgrenze) lediglich ergänzend berichtet wird und nicht auf spätere Grenzwerte angerechnet werden darf. Andernfalls würden potenzielle Wiederverwendungs- oder Recyclingvorteile mit den eigentlichen gebäudebezogenen Emissionen vermischt.

VIII. Artikel 2: Solarenergie in Gebäuden (§ 106 GModG)

Die nachfolgenden Ausführungen adressieren wesentliche Aspekte, die aus unserer Sicht bei der weiteren Ausgestaltung des Gesetzes berücksichtigt werden sollten.

Bereits bestehender, wirtschaftlich motivierter Ausbau

Die professionelle Immobilienwirtschaft verzeichnet bereits heute einen erheblichen, primär wirtschaftlich motivierten Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Gewerbeimmobilien. Insbesondere auf Logistik- und Handelsimmobilien erfolgt der Ausbau massiv und bei Neubauten nutzungsklassenunabhängig, sofern er der Standort zulässt, teilweise auch mit Fassaden-Photovoltaik. Maßgebend für Investitionsentscheidungen professioneller Immobilienportfoliohalter ist stets die wirtschaftlich-technische Betrachtung am Gebäude aus Portfoliosicht.

Kritische Bewertung einer allgemeinen Verpflichtung und Mindestanforderungen

Eine allgemeine Verpflichtung für Photovoltaik bei gewerblichen Neubauten sieht der ZIA vor diesem Hintergrund kritisch. Es sollte stets die jeweilige gebäudespezifische Situation vor Ort – unter anderem Lasten, bauliche Komplexitäten wie fehlende zusammenhängende Dachkonstruktionen aufgrund von Verglasungen im Dach, Verschattung und Denkmalschutz – darüber entscheiden, ob auf dem Dach PV-Anlagen errichtet werden kann.

Mehrere Bundesländer haben bereits umfassende Solardachpflichten eingeführt. § 106 Abs. 5 GModG enthält bereits eine Öffnungsklausel, die den Ländern weitergehende Anforderungen ermöglicht. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine derart detaillierte bundesgesetzliche Regelung erforderlich ist oder ob die Regelungskompetenz nicht sachgerechter bei den Ländern verbleiben sollte, die regional differenzierte Lösungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten treffen können. Aus Sicht des ZIA ist es essenziell, dass die Regelung nicht zu weiteren Belastungen, Verzögerungen im Bau- und Sanierungsprozess oder unverhältnismäßigen Mehrkosten führt. Bestehende landesrechtliche Regelungen müssen bei einer bundesgesetzlichen Umsetzung so berücksichtigt werden, dass keine Doppelregulierung, keine widersprüchlichen Anforderungen und kein zusätzlicher Prüf-, Planungs- und Umsetzungsaufwand entstehen.

Bewertung der Ausnahme- und Härtefallregelungen

Der Gesetzentwurf sieht in § 106 Abs. 2 Satz 2 GModG Ausnahmen vor, wenn die Errichtung einer Solarenergieanlage technisch unmöglich, funktional nicht realisierbar, wirtschaftlich unzumutbar ist oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Diese Regelung ist grundsätzlich sachgerecht. Für bestimmte Nutzungsarten wie innerstädtischen Einzelhandel oder Logistik mit spezifischen Dachnutzungen ist die verpflichtende Installation von Solaranlagen technisch oder wirtschaftlich nur eingeschränkt sinnvoll. Der ZIA geht davon aus, dass solche Konstellationen bereits unter die

Ausnahmeregelung des § 106 Abs. 2 Satz 2 GModG fallen. Zur Rechtssicherheit sollte dies jedoch im Gesetzestext oder in der Gesetzesbegründung explizit klargestellt werden. Dabei muss sichergestellt werden, dass sich die Ausnahmeregelungen nicht nur auf die erstmalige Installation (Satz 1), sondern auch auf Umrüstplichten in den Folgesätzen beziehen.

Positiv ist die Vorrangregelung in § 106 Abs. 3 GModG zu bewerten, wonach die Solardachpflicht nicht greift, wenn für das Gebäude Maßnahmen nach § 40 Abs. 1 (Renovierungsanforderungen für bestehende Nichtwohngebäude nach EPBD) zu ergreifen sind.

Bedarf an Pooling- und Anrechnungsmodellen

Der aktuelle GModG-Entwurf bleibt stark objektbezogen und erschwert damit insbesondere für große Portfoliohalter die effiziente Umsetzung. Es fehlen bundesweit anerkannte Pooling- und Anrechnungsmodelle, mit denen große Photovoltaikanlagen mindestens auf Standortebene zur Erfüllung mehrerer Einzelpflichten genutzt werden können. Auch portfolio- bzw. standortübergreifende Lösungen, idealerweise auf EU-, mindestens aber auf Bundesebene, sollten ermöglicht werden, um eine flexible Handhabung und kosteneffiziente Umsetzung der Solarpflicht in Konzernverbänden sicherzustellen. Gerade für überregional tätige Immobilienunternehmen würde eine bundeseinheitliche Regelung den Verwaltungsaufwand erheblich minimieren und Rechtssicherheit schaffen.

Petita:

- **Klarstellung der Ausnahmetatbestände:** Explizite Aufnahme von Konstellationen in die Gesetzesbegründung, in denen eine Photovoltaikinstallation der anstehenden energetischen Dachsanierung entgegensteht oder aus statischen, denkmalschutzrechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen im Bestand nicht realisierbar ist. Die Ausnahmeregelungen müssen sich dabei explizit auf alle Tatbestände des § 106 beziehen, nicht nur auf die Erstinstallation.
- **Prüfung der Subsidiarität:** Kritische Überprüfung, ob die detaillierte bundesgesetzliche Regelung erforderlich ist, angesichts bestehender Landesregelungen und der Öffnungsklausel.
- **Ausnahme für Parkplätze:** Verzicht auf pauschale PV-Pflichten bei Parkplätzen oder Schaffung klarer wirtschaftlicher Zumutbarkeitskriterien, die die besonderen Herausforderungen von Parkplatzüberdachungen berücksichtigen.

IX. Artikel 3: Definition Nullemissionsgebäude

Die Immobilienwirtschaft unterstützt grundsätzlich das Ziel von Nullemissionsgebäuden im Neubau, die ab 2030 verpflichtend werden sollen. Die vorgesehene Regelung, wonach keine fossilen CO₂-Emissionen am Standort mehr zulässig sind, stellt einen klaren Nachfragetreiber für Wärmepumpen, Fernwärme und Contracting dar.

Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis als Maßstab

Der vorliegende Gesetzentwurf bleibt jedoch zu stark an formalen Energieeffizienzkriterien verhaftet und berücksichtigt nicht ausreichend die tatsächliche Klimaschutzwirkung über den gesamten Lebenszyklus. Eine weitere Steigerung des baulichen Effizienz- bzw. Dämmstandards würde – bei höheren Baukosten – in vielen Gewerbe- und Industriegebäuden nur zu geringen Einsparungen in der Betriebsphase führen. Gleichzeitig entstehen erhöhte „graue Emissionen“ in der Herstellphase, etwa durch hohen Materialeinsatz bei Dämmungen. Der ZIA fordert daher eine bessere Harmonisierung mit der EPBD-Leitlinie, die neben der Energieeffizienz stärker auf die Emissionsseite abstellt.

X. Artikel 5: Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungs- gesetzes

Mietrechtliche Anpassungen im Gebäudemodernisierungsgesetz

Das GModG führt mit den §§ 42-46 sowie den Änderungen des CO₂-Kostenaufteilungs-
gesetzes weitreichende mietrechtliche Neuregelungen ein, welche die bisherige Kosten-
verteilung zwischen Vermietern und Mietern grundlegend verändern. Die vorgesehene
Kostenteilung bei fossilen Heizungen zielt auf einen verstärkten Mieterschutz ab, wirft je-
doch erhebliche Fragen zur praktischen Umsetzbarkeit, Rechtssicherheit und systemi-
schen Konsistenz auf. Das Mietrecht und Nebenkostenrecht bedürfen keiner weiterfüh-
renden grundsätzlichen Regulierung, die Investitionen bremst, sondern sollten an den bis-
herigen Grundprinzipien der bestehenden Regelungen festhalten. Eine Umlage der Kos-
ten auf Eigentümer oder Investoren, wie im Gesetzentwurf vorgeschlagen, sollte folglich
nur in begrenztem zeitlichem Ausmaß sowie mit gezielter Lenkungswirkung als auch ge-
koppelt an Verfügbarkeiten erfolgen.

Systembruch mit dem bestehenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Die vorgeschlagene pauschale 50:50-Teilung steht in Widerspruch zum bestehenden
CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, das seit dem 1. Januar 2023 ein differenziertes 10-Stufen-
modell vorsieht. Gerade die Lenkungswirkung des CO₂-Preises ist nach der technologi-
schen Öffnung des Gesetzes hoch relevant. Diese wird nun wieder zurückgefahren ohne
konsistente Systemlogik.

Sollten jedoch Gründe vorliegen, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat, wie bei-
spielsweise Denkmalschutz, dann sollten die Heizkosten voll umgelegt werden können.

Bestandsschutz und parallele Abrechnungssysteme

Für Heizungen mit biogenem Brennstoff, die vor Inkrafttreten des GModG aufgestellt wur-
den, gilt die neue Aufteilung nicht. Dadurch wird ein System mit zwei Abrechnungsarten
für technisch identische Heizungen geschaffen, wodurch sich der Aufwand ohne erkenn-
baren Nutzen erhöht und was zu erheblicher Rechtsunsicherheit in der Abwicklung führt.

Kostenabgrenzung und Nachweispflichten

Sowohl bei Versorgern als auch bei Vermietern entsteht Aufwand und Unsicherheit zur
kostentechnischen Abgrenzung der biogenen Bestandteile. Das Potential für juristische
Auseinandersetzungen steigt im Effekt. Vermieter treffen zusätzliche jährliche Ermitt-
lungspflichten, wodurch die formelle Fehleranfälligkeit der Abrechnung steigt und Einwen-
dungen wahrscheinlicher werden. Zudem werden umfassende Nachweis- und Dokumen-
tationspflichten eingeführt, etwa Lieferantenbestätigungen zur Einhaltung gesetzlicher
Brennstoffanforderungen mit Aufbewahrungspflichten von mindestens 5 Jahren, teils bis
zu 15 Jahren. Bei Hybrid-/Bioanteilen über Mindestquoten hinaus kann ein Nachweis

durch eine fachkundige Person erforderlich werden, was gegebenenfalls externe Sachverständige in die Abrechnung einbindet.

Die neuen Kostenarten erfordern eine gesonderte Ermittlung von Gas-Netzentgelten sowie der Kosten verpflichtender Beimischungs-/Bioanteile. Vermieter müssen künftig bestimmte Kostenbestandteile gesondert ermitteln, wodurch sich die Abrechnung um zusätzliche Positionen neben den bisherigen Brennstoffkosten erweitert. Für eine transparente und rechtssichere Umsetzung sind präzise Angaben der Energieversorger in den Rechnungen daher unerlässlich.

Petitum:

- **Gesetzlicher Anspruch auf Nachbesserung:** Der Vermieter soll bei unzureichenden bzw. fehlerhaften Angaben gemäß § 3 Abs. 1 CO₂KostAufG in der Versorgerrechnung und bei fehlender Lieferantenbestätigung gemäß § 96 Abs. 4, 5 GModG einen gesetzlichen Anspruch auf unverzügliche Nachbesserung inklusive Sanktion gegenüber dem Lieferanten haben. Dies ist erforderlich statt eines mieterseitigen Kürzungsrechts gemäß § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG oder eines Zurückbehaltungsrechts zu Lasten des Vermieters. Nur so kann eine praktikable und rechtssichere Abrechnung gewährleistet werden.

Evaluierung und Anpassungsbedarf

Das Gebäudemodernisierungsgesetz sieht eine Evaluierung der neuen Regelungen vor (§ 5c CO₂KostAufG). Angesichts der erheblichen Unsicherheiten bezüglich der Verfügbarkeit und Kosten klimaneutraler Brennstoffe sowie der komplexen Abrechnungsmechanismen ist eine zügigere Überprüfung der Regelungen dringend erforderlich.

Petita:

Die vorgeschlagene Evaluierung sollte deutlich früher als 2036 erfolgen, idealerweise bereits 2032, um zeitnah auf Marktentwicklungen und praktische Umsetzungsprobleme reagieren zu können. Dabei sollten insbesondere folgende Aspekte überprüft werden:

- Tatsächliche Verfügbarkeit und bis dahin erkennbare Preisentwicklungen klimaneutraler Brennstoffe,
- praktische Umsetzbarkeit der Abrechnungsmechanismen,
- Anreizwirkung der Kostenverteilung auf Investitionsentscheidungen,
- Auswirkungen auf energetische Sanierungsquoten,
- soziale Verträglichkeit der Kostenverteilung,
- Rechtssicherheit und Streitanzfälligkeit der Regelungen.

Eine befristete Geltung der Kostenverteilungsregeln, gekoppelt an die tatsächliche Verfügbarkeit klimaneutraler Brennstoffe, würde die Rechtssicherheit erhöhen und gleichzeitig flexible Anpassungen an die Marktentwicklung ermöglichen.

XI. Artikel 6: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Modernisierungsumlage und pauschaler Erhaltungsabzug (§ 559e BGB)

Es besteht erhebliche Rechtsunsicherheit, wie Erhaltungskosten bei Heizungsanlagen und Modernisierungen berechnet werden. Zudem wird immer noch an der Unterscheidung von Heizungsanlage und heizungstechnischer Anlage festgehalten, was in der Praxis zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten führt.

Petita:

- **Ausweitung des pauschalen Abzugs auf alle Heizungsanlagen** (bzw. auf alle Modernisierungsmaßnahmen), zumindest aber auch auf Wärmepumpen-Hybrid-Heizungen. Die Differenzierung zwischen verschiedenen Heizungstypen ist sachlich nicht gerechtfertigt und schafft unnötige Komplexität.
- **Aufgabe der Unterscheidung in Heizungsanlage** (Umlage nach § 559e BGB mit pauschalem Abzug) **und heizungstechnische Anlage** (Umlage nach § 559 BGB ohne pauschalen Abzug). Diese Unterscheidung führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten und erschwert die praktische Umsetzung ohne erkennbaren Mehrwert.

XII. Artikel 7: Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes

Vorbemerkungen

Der ZIA **begrüßt die Zielsetzung** des Gesetzentwurfs, den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität weiter voranzutreiben und dabei flexiblere Umsetzungsoptionen zu schaffen. Insbesondere die Einführung der im Masterplan Ladeinfrastruktur 2030 und im Klimaschutzprogramm 2026 enthalten Möglichkeit, Anforderungen nicht ausschließlich über eine feste Anzahl von Ladepunkten zu erfüllen, sondern alternativ über eine leistungsbezogene Betrachtung, stellt einen praxisnahen Ansatz dar und begrüßen wir ausdrücklich.

Die im Entwurf **angegebenen Kosten kritisiert der ZIA** massiv. Die Annahme von 600 € für einen Ladepunkt und 400 € für Infrastruktur entspricht nicht der Realität im Gewerbebau, da insbesondere Kosten für Tiefbau, Netzanschlüsse, Baukostenzuschüsse, Transformatoren sowie gegebenenfalls Mittelspannungsanschlüsse berücksichtigt werden müssen. Es wird eine Kostenkalkulation auf Basis realer Marktpreise gefordert.

Anpassungsbedarf

Für einen technisch umsetzbaren, wirtschaftlich tragfähigen und mit den tatsächlichen Rahmenbedingungen der Energieinfrastruktur vereinbaren Ausbau der Ladeinfrastruktur sind aus ZIA-Sicht folgende Punkte zentral:

Stärkere Differenzierung zwischen Neubauten, umfassenden Renovierungen und Bestandsgebäuden

Analog zur Systematik der EPBD sollte national klar zwischen Neubauten, umfassenden Renovierungen und Bestandsgebäuden differenziert werden. Die EPBD sieht für Bestandsgebäude ein insgesamt geringeres Anforderungsniveau vor, das die besonderen technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen im Bestand berücksichtigt.

Petitum:

- **Für Bestandsgebäude sollten angepasste Anforderungen** – etwa im Rahmen der Ladeleistungsoption, beispielsweise durch reduzierte kW-Leistungsumrechnungen – **vorgesehen werden**, um unverhältnismäßige Zusatzkosten zu vermeiden.

Netzanschlüsse als zentrale Voraussetzung berücksichtigen

Die Umsetzung der Ladeinfrastrukturpflichten nach GEIG scheitert in vielen Fällen an fehlenden oder überlasteten Netzanschlüssen durch die lokalen Netzbetreiber. Dezentrale Energieerzeugung vor Ort, insbesondere durch Photovoltaikanlagen, könnte diese Engpässe entschärfen, führt jedoch zu regulatorischen Unsicherheiten bezüglich Eigenverbrauch, Abrechnung und Versorgerpflichten. Der ZIA fordert klare regulatorische Rahmenbedingungen, die es Eigentümern ermöglichen, eigene Energieerzeugung für die Ladeinfrastruktur zu nutzen, ohne in komplexe Versorgerpflichten zu geraten.

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur kann nur im Einklang mit verfügbaren Netzkapazitäten erfolgen. Bereits heute zeigen sich in vielen Regionen erhebliche Verzögerungen bei Netzanschlüssen sowie Engpässe bei verfügbaren Anschlussleistungen.

Vor diesem Hintergrund sollten Ausbauverpflichtungen stärker an die tatsächliche Verfügbarkeit von Netzkapazitäten gekoppelt werden. Unternehmen dürfen nicht für Verzögerungen verantwortlich gemacht werden, die außerhalb ihres Einflussbereichs liegen. Deshalb bedarf es klarer gesetzlicher Regelungen für Fälle unzureichender Netzkapazitäten sowie transparenter und verbindlicher Prozesse bei Netzanschlussverfahren.

Petita:

- **Rechtssichere Regelungen zur Befreiung von Umsetzungspflichten** für den Zeitraum, in dem die notwendigen elektrischen Kapazitäten weder durch vorhandene Reserven im Gebäude noch durch einen neuen Netzanschluss bereitgestellt werden können,
- **verbindliche Rückmeldefristen der Netzbetreiber,**
- **transparente Informationen über verfügbare Netzkapazitäten** sowie
- **standardisierte und digitalisierte Netzanschlussverfahren.**

Praxistauglichkeit leistungsbezogener Ansätze sichern

Die vorgesehene Wahlfreiheit zwischen quantitativen und qualitativen Erfüllungsoptionen trägt unterschiedlichen Nutzungsprofilen von Standorten angemessen Rechnung. Insbesondere an Standorten mit kurzen Aufenthaltszeiten ist eine geringere Anzahl leistungsstarker Schnellladepunkte oftmals sinnvoller als zahlreiche Ladepunkte mit niedriger Leistung.

Damit dieser Ansatz in der Praxis funktioniert, sollte gesetzlich eindeutig klargestellt werden, dass bei Wahl eines leistungsorientierten Konzepts keine zusätzlichen pauschalen Vorverkabelungspflichten entstehen.

Petita:

- Klarstellung, dass **bei der Wahl** der Leistungs-Option zusätzliche pauschale Vorverkabelungspflichten entfallen.
- Die Ladeleistung als alternative, zusätzliche Option anzuerkennen, sollte nicht auf **öffentlich** zugängliche Stellplätze beschränkt werden. Jeder, der Nichtwohngebäude nach §§ 7, 9 oder 10 errichtet, einer größeren Renovierung unterzieht oder besitzt, sollte die Anforderungen an die Errichtung von Ladepunkten alternativ über eine zu installierende Gesamtladeleistung erfüllen dürfen.

Verhältnismäßigkeit bei großen Parkplatzstandorten gewährleisten

Bei sehr großen öffentlich zugänglichen Parkplatzanlagen können die vorgesehenen Anforderungen zu unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Belastungen führen. Insbesondere zusätzliche Transformatoren, Mittelspannungsanschlüsse und weitere Netztechnik verursachen erhebliche Kosten, ohne dass daraus zwingend ein entsprechender Mehrwert für den Hochlauf der Elektromobilität entsteht.

Aus Sicht des ZIA sollte daher eine angemessene Begrenzung der Anforderungen für sehr große Standorte vorgesehen werden, um Verhältnismäßigkeit und Investitionsfähigkeit sicherzustellen. Wir schlagen daher eine Kappungsgrenze bei 1.000 Stellplätzen vor, wie sie beispielsweise auch in Frankreich geplant ist.

Petitum:

- Ergänzung einer **Kappungsgrenze bei 1.000 Stellplätzen**.

Umsetzungszeiträume verlängern (§§ 6-10, § 16 GEIG)

Die im Referentenentwurf vorgesehenen Umsetzungsfristen für Neubauten, größere Renovierungen und Bestandsgebäude berücksichtigen nicht die realen Planungs-, Genehmigungs- und Bauzyklen der Immobilienwirtschaft. Insbesondere die Bestandspflicht nach § 10 GEIG, wonach Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen ab dem 1. Januar 2027 Ladeinfrastruktur vorhalten müssen, kollidiert mit den üblichen Vorlaufzeiten für Netzanschlüsse, technische Planungen und Baumaßnahmen.

§ 16 GEIG regelt die Übergangsbestimmungen und nimmt nur Bauanträge aus, die vor Inkrafttreten des Gesetzes gestellt wurden. Die aktuellen Übergangsfristen beziehen sich lediglich auf Bauanträge aus den Jahren 2022 bis 2024 und schaffen damit eine mögliche Ungleichbehandlung von Bestandsanlagen, die bereits nach altem Recht geplant und genehmigt wurden, aber erst später fertiggestellt werden.

Petita:

- Der ZIA fordert daher eine **Verlängerung der Übergangsfristen in § 16 GEIG** sowie eine **gestaffelte Einführung der Pflichten nach § 10**, um Eigentümern ausreichend Zeit für eine wirtschaftlich sinnvolle und technisch durchdachte Umsetzung zu geben.
- Der ZIA fordert eine **Ausweitung der Übergangsfristen in § 16 GEIG** auf alle Vorhaben, deren Planung und Genehmigung vor dem Inkrafttreten der verschärften Anforderungen abgeschlossen war, um Rechtssicherheit für laufende Projekte zu gewährleisten.

Pooling-Ansatz erweitern (§ 10 Abs. 3-4 GEIG)

Der Referentenentwurf sieht in § 10 Absatz 3 und 4 GEIG zwar die Möglichkeit vor, Ladepunkte über mehrere Nichtwohngebäude eines Eigentümers zu bündeln, beschränkt dies jedoch auf eng definierte räumliche Zusammenhänge. Diese Einschränkung verhindert, dass Unternehmen mit verteilten Liegenschaften eine bedarfsgerechte Gesamtstrategie entwickeln können. Der ZIA begrüßt den Grundsatz der Leistungsbündelung, fordert aber eine Ausweitung des Pooling-Ansatzes über enge räumliche Grenzen hinaus, sodass Eigentümer ihre Ladeinfrastruktur über alle Standorte hinweg optimieren können, solange eine nachvollziehbare Bedarfsplanung vorgelegt wird.

§ 10 Absatz 4 GEIG lässt auch offen, ob damit auch die Vorverkabelungspflicht an den einzelnen Standorten entfällt. Diese Unklarheit führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit bei der Planung.

Petita:

- Klarstellung, dass der **Portfolioansatz weiterhin über enge räumliche Zusammenhänge hinaus verfolgt werden kann**.
- Der ZIA fordert eine explizite Klarstellung im Gesetzestext, dass bei Nutzung der Leistungsbündelung nach § 10 Absatz 4 die **Pflicht zur Vorverkabelung** an den einzelnen Liegenschaften vollständig entfällt, sofern die gebündelten Ladepunkte den Gesamtbedarf abdecken.

Standardisierung und offene Schnittstellen sicherstellen (alle §§)

Die wirtschaftliche und technische Umsetzung der GEIG-Anforderungen hängt maßgeblich von der Interoperabilität der Ladeinfrastrukturkomponenten ab. Fehlende Standardisierung führt zu Vendor-Lock-in-Effekten und verhindert einen flexiblen, wirtschaftlichen Betrieb.

Petitum:

- Der ZIA spricht sich dafür aus, dass etwaige Umsetzungsverordnungen zum GEIG harmonisierende Anforderungen an offene Schnittstellen und standardisierte Kommunikationsprotokolle für Ladeinfrastruktur, Lastmanagement und Abrechnungssysteme festlegen.

Parallele Vorverkabelungspflicht unwirtschaftlich (§§ 6-10 GEIG)

Die in §§ 6 bis 10 GEIG vorgesehene doppelte Anforderung – einerseits Vorverkabelung von mindestens 50 Prozent der Stellplätze, andererseits Leitungsinfrastruktur an den übrigen Stellplätzen plus physische Ladepunkte – führt zu erheblichen Mehrkosten ohne erkennbaren Zusatznutzen. Wenn Eigentümer bereits die Erfüllungsoption über installierte Ladepunkte erfüllen, ist die zusätzliche Vorverkabelung weiterer Stellplätze technisch redundant und bindet Kapital, das anderweitig für den Ausbau der Ladeinfrastruktur – oder abseits der Ladeinfrastruktur zur Sanierung der Gebäude – eingesetzt werden könnte.

Petitum:

- Der ZIA fordert, dass bei Erfüllung der Ladeinfrastruktur-Anforderungen **durch die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Ladepunkten die zusätzliche Vorverkabelungspflicht entfällt.**

Dimensionierung an moderne Lastmanagementsysteme ausrichten (§ 4 GEIG)

§ 4 GEIG schreibt vor, dass die Leitungsinfrastruktur für die gleichzeitige Nutzung aller vorbereiteten Ladepunkte dimensioniert sein muss. Diese Anforderung führt zu massiver Überdimensionierung der elektrischen Infrastruktur, da in der Praxis nie alle Ladepunkte gleichzeitig unter Vollast betrieben werden. Moderne Lastmanagementsysteme ermöglichen eine flexible Verteilung der verfügbaren Leistung und reduzieren die Netzanschlusskosten erheblich.

Petitum:

- Der ZIA fordert eine Harmonisierung von § 4 GEIG mit den technischen Möglichkeiten intelligenter Laststeuerung, sodass die Dimensionierung sich am realen Bedarf orientiert, nicht an theoretischen Maximalwerten.

Regelungen für gemischt genutzte Gebäude klären

Ein weiterer Regelungsbedarf besteht im Umgang mit gemischt genutzten Gebäuden. In der Praxis stellen kombinierte Nutzungsformen einen Regelfall dar, sodass ohne eine klare gesetzliche Systematik Unsicherheiten bei der Anwendung der jeweiligen Anforderungen entstehen.

Vor diesem Hintergrund sollte eine eindeutige Zuordnung der maßgeblichen Nutzung des Gebäudes vorgesehen werden. Dies kann beispielsweise über den größten Flächenanteil der überwiegenden Nutzung erfolgen. Alternativ sollte auch eine differenzierte Anwendung der Anforderungen auf die jeweiligen Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes ermöglicht werden, um der tatsächlichen Nutzungsstruktur sachgerecht zu werden.

Petitur:

- Für gemischt genutzte Gebäude ist eine **klare Zuordnung der Anforderungen sicherzustellen**. Maßgeblich kann dabei entweder die dominierende Nutzung auf Basis des Flächenanteils sein oder eine anteilige Anwendung der jeweiligen Vorgaben auf die unterschiedlichen Gebäudeteile erfolgen.

XIII. Anmerkungen zur Gesetzesbegründung und dem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Kostenabschätzungen für die Umsetzung in der Wirtschaft erscheinen insgesamt zu niedrig angesetzt, in jedem Fall aber bei der Ladeinfrastruktur.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Marianne Pieper

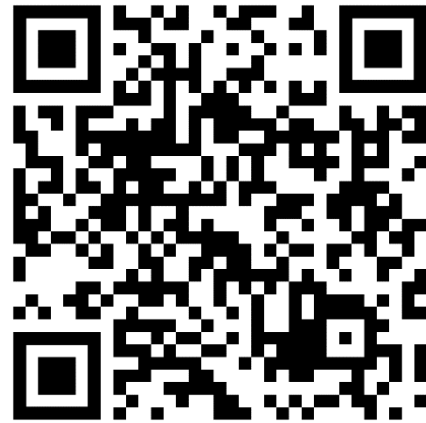
Referentin Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 30 2024 585 16

E-Mail: marianne.pieper@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://register.r002399.eu)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://register.r002399.eu)

