



Stellungnahme zum Kabinettsentwurf des Gebäude-Modernisierungsgesetzes (GModG)

Abstract

Der GIH vertritt über 5.500 Energieberatende, die täglich in allen Landkreisen Hauseigentümer, Wohnungswirtschaft, Kommunen und Unternehmen zu Sanierung, Neubau, Energieeffizienz und Heizungsmodernisierung beraten. Als technologieoffener Fachverband mit engem Praxis- und Kundenkontakt kennt der GIH die technischen, wirtschaftlichen und praktischen Anforderungen der Wärmewende unmittelbar aus der Umsetzung. Verbandsziel ist pragmatischer Klimaschutz mit wirtschaftlich tragfähigen und praxistauglichen Lösungen bei Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien für Eigentümer, Mietende und Unternehmen.

Der Kabinettsentwurf des GModGs führt aus Sicht des GIHs in zentralen Bereichen zu geringerer Planungssicherheit sowie zu einer Schwächung von Energieeffizienz, Verbraucher- und Klimaschutz. Insbesondere die **Streichung der bisherigen 65%-EE-Regelung beim Heizungstausch** sowie das **Fehlen eines klaren Transformationspfads bis 2045** schwächen Investitionssicherheit und langfristige Orientierung im Gebäudesektor.

Für das parlamentarische Verfahren sieht der GIH folgenden Änderungsbedarf:

- Beibehaltung der verpflichtenden **unabhängigen Beratung** vor Einbau fossiler Heizungen
- Stärkung bei **Qualität, Vergleichbarkeit und Verlässlichkeit der Energieausweise**
- anwendungsoffene Ausgestaltung von Solarthermie- und anderen Erfüllungsoptionen
- frühere Evaluierung der gesetzlichen Anforderungen
- bessere Verzahnung von Gebäudeenergierecht, Wärmeplanung und Infrastruktur
- klare technische Nachweis- und Vollzugsregelungen
- Vermeidung Umgehungstatbestände und fossiler Lock-in-Effekte bei Klimageräten

Darüber hinaus fordert der GIH **langfristig verlässliche, technologieoffene und investitionsichere Rahmenbedingungen** für die Wärmewende sowie eine stärkere Berücksichtigung von Energieeffizienz, z.B. auch als ergänzende Erfüllungsoption beim Heizungstausch.



Übersicht der GIH-Vorschläge

1.	Langfristige Investitionssicherheit durch klaren Ausstiegspfad bis 2045 herstellen	3
2.	Pflichtberatung vor Einbau fossiler Heizungen beibehalten	5
3.	Qualität und Vergleichbarkeit von Energieausweisen durch Bedarfsausweis stärken .	7
4.	Verpflichtende Vor-Ort-Begehung für Energieausweise	11
5.	Pflichtangaben zu Energieausweise verbessern	13
6.	Fossile Umgehungstatbestände bei Klimageräten verhindern	15
7.	GModG und Kommunale Wärmeplanung besser verzahnen	18
8.	Solarthermie-Anforderungen technologieoffen ausgestalten	21
9.	Gleichbehandlung von Fernwärme und dezentralen Energieerzeugern	23
10.	Einheitliches Nachweisverfahren für die „Biotreppe“ schaffen	25
11.	Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz und Klimaanpassung stärken	27
12.	MEPS-Anforderungen für Nichtwohngebäude wirksam ausgestalten	29
13.	Evaluierung der Anforderungswerte zeitlich vorziehen	31
14.	Referenzgebäude an heutigen Baustandard anpassen	32
15.	Innovationsklausel durch fachkundige Person absichern	34
16.	Umlagefähigkeit fossiler Brennwertthermen nach BGB verhindern	36
17.	Redaktionelle Verweise im GModG-E korrigieren	38
18.	65%-EE-Regelung beim Heizungstausch wieder aufnehmen	39
19.	Bauliche Hüllenmaßnahmen als Erfüllungsoption für Heizungstausch zulassen ...	41

1. Langfristige Investitionssicherheit durch klaren Ausstiegspfad bis 2045 herstellen

Die bisherige klare gesetzliche Vorgabe zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen ab 2045 sollte wieder aufgenommen werden. Die derzeitige Regelung im GModG-Kabinettsentwurf endet bereits bei einem Anteil von 60 % klimaneutraler Brennstoffe ab 2040 und schafft dadurch erhebliche Unsicherheiten für Eigentümer, Energieberatung und Investitionsentscheidungen.

Alt (GEG)

§ 72 Absatz 4 GEG a.F.

Das bisherige GEG sah vor:

„Heizkessel dürfen nach dem 31. Dezember 2044 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Damit bestand ein klarer gesetzlicher Endpunkt für die Nutzung fossiler Energieträger im Gebäudebereich.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 43 Absatz 1 GModG-E

Der Kabinettsentwurf sieht lediglich folgende Anteile klimaneutraler Brennstoffe vor:

- ab 2029: 10 %
- ab 2030: 15 %
- ab 2035: 30 %
- ab 2040: 60 %

Eine Regelung zum vollständigen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen ab 2045 wird gestrichen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 42 (4) GModG-E (alternativ § 43 (5))

Zusätzlicher Satz:

„Heizungsanlagen dürfen ab dem 1. Januar 2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Alternativ Wiedereinführung der bisherigen Regelung aus § 72 Absatz 4 GEG.

Begründung GIH

Die aktuelle Regelung endet bei einem Anteil von lediglich 60 % klimaneutraler Brennstoffe ab 2040. Damit bleibt unklar, ob und in welchem Umfang fossile Energieträger langfristig weiterhin zulässig sind.

Dies schafft erhebliche Unsicherheiten für:

- Gebäudeeigentümer,
- Energieberatung,
- Investitionsentscheidungen,
- Infrastrukturplanung.

Zudem reduziert die fehlende Ausstiegsregelung den Anreiz, frühzeitig auf dauerhaft klimaneutrale Heizsysteme umzusteigen.

Die Wiedereinführung eines klaren Enddatums ist auch im Hinblick auf die europäische Gebäuderichtlinie EPBD erforderlich. Die EPBD verfolgt das Ziel eines emissionsfreien Gebäudebestands bis 2050 und fordert den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen im Gebäudesektor.

Ein eindeutiger gesetzlicher Endpunkt verbessert:

- Planungs- und Investitionssicherheit,
- Verbrauchertransparenz,
- Beratungsqualität,
- verhindert fossile Lock-in-Effekte und
- verhindert europäische Strafzahlungen in Milliarden-Euro-Höhe.

2. Pflichtberatung vor Einbau fossiler Heizungen beibehalten

Der GIH fordert die Beibehaltung der verpflichtenden, unabhängigen Energieberatung vor dem Einbau fossil betriebener Heizungsanlagen. Die Beratung soll ausschließlich durch in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes eingetragene Fachpersonen erfolgen.

Alt (GEG)

§ 71 Absatz 11 GEG a.F.

Das bisherige GEG enthielt eine verpflichtende Beratung vor dem Einbau bestimmter fossil betriebener Heizungen.

Die Beratung umfasste insbesondere Hinweise zu:

- CO₂-Kosten,
- wirtschaftlichen Risiken,
- Anforderungen an erneuerbare Energien,
- möglichen Alternativen.

Eine ausdrückliche Vorgabe zur unabhängigen Beratung bestand jedoch nicht.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§§ 42 und 43 GModG-E

Die verpflichtende Beratung vor Einbau fossiler Heizungen wird gestrichen.

Damit entfällt eine qualitätsgesicherte Information über:

- steigende CO₂-Kosten,
- Grüngasquoten,
- Verfügbarkeiten biogener und synthetischer Brennstoffe,
- langfristige Betriebskosten,
- wirtschaftliche Alternativen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 43 GModG-E

„Vor dem Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben wird, ist eine unabhängige Beratung durch eine fachkundige Person durchzuführen, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes eingetragen ist.

Die Beratung darf nicht durch das Unternehmen erfolgen, das die Heizungsanlage liefert, vertreibt oder einbaut.“

Zusätzlich:

„Die Beratung hat insbesondere Informationen zu enthalten über:

- die Entwicklung der Brennstoff- und CO₂-Kosten,
- gesetzliche Anforderungen an klimaneutrale Brennstoffe und Grüngasquoten,
- Unsicherheiten hinsichtlich Verfügbarkeit und Preisentwicklung biogener und synthetischer Brennstoffe,
- langfristige Betriebskosten,
- sowie alternative Heizsysteme auf Basis erneuerbarer Energien.“

Falls die verpflichtende unabhängige Beratung nicht umgesetzt wird, sollte mindestens weiterhin das bisherige Merkblatt zur Pflichtberatung vor Vertragsabschluss der neuen Heizungsanlage verpflichtend ausgehändigt werden.

Begründung GIH

Viele Hauseigentümer tauschen ihre Heizungsanlage nur ein- oder zweimal im Leben aus. Die Entscheidung hat daher langfristige wirtschaftliche Auswirkungen und wird i.d.R. durch fachliche Laien getroffen.

Gleichzeitig sind die Anforderungen an fossile Heizungen zunehmend komplex. Insbesondere Grüngasquoten sowie die zukünftige Verfügbarkeit und Preisentwicklung biogener und synthetischer Brennstoffe sind für Verbraucher kaum einschätzbar.

Der GIH hält daher eine unabhängige und qualitätsgesicherte Beratung für erforderlich.

Die Beratung darf nicht durch das ausführende Unternehmen erfolgen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Die bei der dena bereits geführte Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes listet geeignete unabhängige Expertinnen und Experten auf.

3. Qualität und Vergleichbarkeit von Energieausweisen durch Bedarfsausweis stärken

Der GIH fordert den Bedarfsausweis als verbindlichen Standard mit vereinfachter Datenaufnahme. Zusätzlich zur aktuellen Vereinfachungsregel sind Pauschalwerte für Gauben und Kellerabgänge anzuwenden. Verbrauchsdaten sollen lediglich ergänzend dargestellt werden. Reine Verbrauchsausweise sind aus fachlicher Sicht nicht geeignet, die energetische Qualität eines Gebäudes objektiv abzubilden.

Gleichzeitig sollten Verbrauchsdaten bei Bestandsgebäuden weiterhin verpflichtend ausgewiesen werden, da diese insbesondere bei Mehrfamilienhäusern häufig eine wichtige zusätzliche Orientierung zu tatsächlichen Energieverbräuchen bieten und damit für Miet- und Kaufentscheidungen relevant sind.

Alt (GEG)

§ 79 Absatz 1 GEG a.F.

Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 auszustellen.“

§§ 81 und 82 GEG a.F.

- § 81: Energiebedarfsausweis
- § 82: Energieverbrauchsausweis

Beide Ausweisarten waren gleichrangig zulässig.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 79 Absatz 1 GModG-E

„Ein Energieausweis ist auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung oder auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 auszustellen.“

§ 82 GModG-E

Der Energieverbrauchsausweis bleibt weiterhin Bestandteil des Gesetzes.

Damit bleibt weiterhin ein nutzerabhängiger Nachweis zulässig.

Änderungsvorschlag für GModG

Änderung § 79 Absatz 1 GModG-E

„Energieausweise sind grundsätzlich als Energiebedarfsausweise auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung auszustellen.“

Zusätzliche Ergänzung:

„Tatsächliche Energieverbrauchsdaten sind ergänzend im Energieausweis darzustellen, soweit diese verfügbar sind.“

Zusätzlich sollten vereinfachte Datenerfassungen weiterentwickelt werden, insbesondere durch:

- vereinfachte Aufnahmeverfahren,
- Pauschalwerte für Gauben,
- Pauschalwerte für Kellerabgänge.

Änderung § 82 GModG-E

Der Energieverbrauchsausweis sollte nicht mehr als eigenständiger gleichwertiger Energieausweis ausgestaltet werden.

Verbrauchsdaten sollten stattdessen ergänzend Bestandteil jedes Bedarfsausweises sein.

Begründung GIH

Die EPBD 2024 stärkt den Energieausweis ausdrücklich als objektives Instrument zur Bewertung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Die EPBD sieht zudem vor, dass Eigentümer energetisch ineffizienter Gebäude künftig auf Grundlage des Energieausweises gezielt zu Renovierungsberatungen eingeladen werden sollen. Nach Artikel 12 Absatz 13 EPBD sollen Eigentümer von Gebäuden mit Energieklassen unterhalb C spätestens fünf Jahre nach Ausstellung beziehungsweise nach Ablauf des Energieausweises eine Renovierungsberatung erhalten. Energieausweise erhalten damit künftig eine deutlich stärkere Rolle als Instrument für Sanierungssteuerung, Verbraucherinformation und langfristige Transformationspfade im Gebäudebestand.

Reine Verbrauchsausweise sind hierfür ungeeignet, da sie wesentlich vom Nutzerverhalten abhängen:

- individuelles Heizverhalten,
- Raumtemperaturen,

Stellungnahme

21.05.2026



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberater

- Personenanzahl,
- Leerstand,
- Warmwasserverbrauch,
- Betriebszeiten.

Dadurch entsteht keine belastbare Aussage über die tatsächliche energetische Qualität des Gebäudes.

Aus fachlicher Sicht ist insbesondere kritisch:

Eine belastbare Ableitung eines Bedarfsausweises aus Verbrauchsdaten ist technisch und bauphysikalisch nicht möglich.

Verbrauchsdaten erlauben keine valide Rückrechnung auf:

- U-Werte,
- Wärmebrücken,
- Luftdichtheit,
- Anlagenwirkungsgrade,
- Heizlasten,
- tatsächliche Qualität der Gebäudehülle.

Der Verbrauchsausweis bildet primär das Nutzerverhalten ab — nicht die energetische Qualität des Gebäudes.

Der GIH empfiehlt daher:

- Bedarfsausweis als Regelfall,
- Verbrauchsdaten lediglich ergänzend,
- höhere Datenqualität,
- bessere Vergleichbarkeit,
- bessere Grundlage für:
 - Förderprogramme,
 - Sanierungsfahrpläne,
 - Finanzierung,
 - Immobilienbewertung,

Stellungnahme

21.05.2026



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberater

- Klimaschutzmonitoring,
- EU-taxonmiekonforme Sanierungskredite.

4. Verpflichtende Vor-Ort-Begehung für Energieausweise

Der GIH fordert die verpflichtende Vor-Ort-Begehung als Mindeststandard für die Ausstellung von Energieausweisen, um Datenqualität, Vergleichbarkeit und fachliche Belastbarkeit sicherzustellen.

Alt (GEG)

§ 79 GEG a.F. – Grundsätze des Energieausweises

Keine ausdrückliche Verpflichtung zur Vor-Ort-Begehung.

§ 80 GEG a.F. – Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

Energieausweise konnten auf Basis von:

- Eigentümerangaben,
- Bestandsunterlagen,
- Verbrauchsdaten

erstellt werden.

Eine physische Gebäudeaufnahme war gesetzlich nicht verpflichtend geregelt.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 79 Absatz 2 GModG-E

Neu geregelt wird:

„Der Energieausweis muss einfach und verständlich sein. Er ist digital in einem maschinenlesbaren Format auszustellen.“

§§ 80 bis 83 GModG-E

Neuordnung der Vorschriften zum Energieausweis.

Eine verpflichtende Vor-Ort-Begehung wird weiterhin nicht eingeführt.

Damit bleibt die Ausstellung ohne reale Gebäudeaufnahme faktisch weiterhin möglich.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 79 GModG-E

Neuer Absatz:

„Energieausweise dürfen ausschließlich auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung des Gebäudes durch eine nach § 88 ausstellungsberechtigte Person erstellt werden. Die Vor-Ort-Begehung kann durch digitale Verfahren ergänzt, jedoch nicht ersetzt werden.“

Zusätzliche Ergänzung:

„Die Vor-Ort-Begehung hat mindestens die Prüfung der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, der wesentlichen energetischen Eigenschaften sowie die Plausibilisierung vorhandener Unterlagen zu umfassen.“

Begründung GIH

Die EPBD 2024 fordert höhere Qualitätsstandards, Verlässlichkeit und Vergleichbarkeit von Energieausweisen.

Relevant sind insbesondere:

- Artikel 19 EPBD 2024/1275
- Anhang V (Annex V)

Die Richtlinie verlangt belastbare, überprüfbare und qualitätsgesicherte Datengrundlagen für Energieausweise.

Der GIH hält eine verpflichtende Vor-Ort-Begehung für zwingend erforderlich, weil:

- Bestandsunterlagen häufig unvollständig oder fehlerhaft sind,
- energetisch relevante Bauteile oft nicht dokumentiert sind,
- Fehleinstufungen vermieden werden müssen,
- Sanierungsempfehlungen belastbar sein müssen,
- die Glaubwürdigkeit von Energieausweisen gestärkt werden muss.

Eine reine Fernausstellung wird den Anforderungen an einen qualitätsgesicherten Energieausweis nicht gerecht.

5. Pflichtangaben zu Energieausweise verbessern

Der GIH fordert, die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen um klare Hinweise zur Art des Energieausweises sowie zur korrekten Benennung von Bedarfs- und Verbrauchswerten zu ergänzen. Dadurch sollen Vergleichbarkeit und Verbrauchertransparenz verbessert werden.

Alt (GEG)

§ 87 GEG (bisherige Fassung)

In Immobilienanzeigen mussten unter anderem angegeben werden:

- Art des Energieausweises,
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch,
- Energieeffizienzklasse,
- wesentliche Energieträger,
- Baujahr.

Die Unterscheidung zwischen Bedarfsausweis (§ 81) und Verbrauchsausweis (§ 82) war klar nachvollziehbar.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 87 GModG-E

Vorgesehen ist künftig unter anderem:

„... das Ausstellungsdatum des Energieausweises, der darin berechnete Jahres-Primärenergiebedarf in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche, die Energieeffizienzklasse und das Baujahr des Gebäudes.“

Die Art des Energieausweises wird nicht mehr ausdrücklich hervorgehoben.

Zudem fehlt bei Verbrauchsausweisen die korrekte Benennung des Verbrauchswertes.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung § 87 GModG-E

Der Gesetzestext sollte wie folgt ergänzt werden:

„... das Ausstellungsdatum des Energieausweises, die Art des Energieausweises, der darin berechnete Jahres-Primärenergiebedarf oder der ermittelte Jahres-Primärenergieverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche, die Energieeffizienzklasse und das Baujahr des Gebäudes.“



Zusätzlich sollte der Hinweis auf die Unterschiede zwischen:

- § 81 Energiebedarfsausweis
- § 82 Energieverbrauchsausweis

im Gesetz oder in den Erläuterungen weiterhin verständlich dargestellt werden.

Begründung GIH

Die Art des Energieausweises ist eine wesentliche Vergleichsgröße für Verbraucher.

Verbrauchsausweise weisen häufig günstigere Werte aus als Bedarfsausweise, obwohl die tatsächliche energetische Qualität des Gebäudes identisch sein kann.

Ohne klare Kennzeichnung besteht die Gefahr von Fehlinterpretationen und eingeschränkter Vergleichbarkeit bei Immobilienanzeigen.

Zudem ist die derzeitige Formulierung fachlich unvollständig, da bei Verbrauchsausweisen kein „berechneter Jahres-Primärenergiebedarf“, sondern ein „ermittelter Jahres-Primärenergieverbrauch“ vorliegt.

Der GIH empfiehlt daher eine fachlich korrekte und verbraucherfreundliche Klarstellung im Gesetzestext.

6. Fossile Umgehungstatbestände bei Klimageräten verhindern

Der GIH fordert eine Präzisierung der Regelungen zu Wärmepumpen-Hybridheizungen mit Luft-Luft-Wärmepumpen. Es muss eine Mindestleistung der Wärmepumpe entsprechend der aktuellen Regelung geben. Der Vorrangschaltung der Luft-Luft Wärmepumpe muss technisch eindeutig nachweisbar sein. Dies ist bei Luft-Luft-Wärmepumpen in Kombination mit fossilen Heizsystemen regelmäßig nicht möglich, da eine gemeinsame Steuerung in der Regel fehlt.

Dadurch bleibt es dem Nutzer überlassen, ob er im Winter mit der fossilen Heizung oder Luft-Luft Wärmepumpe heizt. Ein 100% fossiles Heizen bleibt möglich.

Alt (GEG)

§ 71 GEG a.F. / Hybridheizungen

Im bisherigen GEG bestanden detaillierte technische Anforderungen und Erfüllungsoptionen für Hybridheizungen im Rahmen der 65%-EE-Vorgaben.

Der Nachweis erneuerbarer Wärmeanteile war systematisch Bestandteil der Regelungen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

Artikel 1, § 43 Absatz 4 GModG-E

Vorgesehen ist:

„Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, oder Flüssiggasfeuerung eingebaut, wird die Pflicht nach Absatz 1 erfüllt, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt.“

Zusätzlich:

„Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung nach Satz 1 in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen oder einem Nichtwohngebäude eingebaut, hat der Gebäudeeigentümer im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Wärmepumpe erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.“

Der Kabinettsentwurf enthält jedoch keine konkreten technischen Anforderungen an:

- die Mindestleistung der Wärmepumpe,
- die technische Nachweisbarkeit des Vorrangbetriebs,
- oder eine verpflichtende gemeinsame Steuerung.

Dadurch bleibt es in der Praxis dem Nutzer überlassen, ob im Winter überwiegend mit der fossilen Heizung oder mit der Luft-Luft-Wärmepumpe geheizt wird.

Ein faktisch 100 % fossiler Heizbetrieb bleibt dadurch möglich.

Änderungsvorschlag für GModG

Änderung Artikel 1, § 43 Absatz 4 GModG-E

Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl-, oder Flüssiggasfeuerung eingebaut, wird die Pflicht nach Absatz 1 erfüllt, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt.

Die Anforderungen an Hybrid-Wärmepumpen gelten als erfüllt, wenn die Leistung der Wärmepumpe im Teillastpunkt A nach DIN EN 14825 bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb mindestens 30 Prozent oder bei bivalent alternativem Betrieb mindestens 40 Prozent der Heizlast nach DIN/TS 12831-1 Kapitel 7 nach Verbrauchsverfahren ohne Heizstab abdeckt.

Die Leistung von Heizstäben darf hierbei nicht berücksichtigt werden.

Zur Erfüllung der Pflicht nach Absatz 1 ist eine automatische, nutzerunabhängige Vorrangschaltung zu installieren, die den Vorrangbetrieb der Wärmepumpe sicherstellt.“

Alternativ:

„Luft-Luft-Wärmepumpen, die nicht alle Räume der Nutzungseinheit versorgen, sind keine Erfüllungsoption nach Absatz 1.“

Der folgende Absatz bleibt bestehen:

„Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung nach Satz 1 in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen oder einem Nichtwohngebäude eingebaut, hat der Gebäudeeigentümer im Zeitraum nach dem 31. Dezember 2034 durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Wärmepumpe erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.“



Begründung GIH

Bei Luft-Luft-Wärmepumpen kann der Anteil der erneuerbaren Wärme technisch nicht belastbar nachgewiesen werden, wenn parallel eine Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung betrieben wird.

Insbesondere kann messtechnisch nicht eindeutig getrennt ermittelt werden:

- welcher Anteil der Raumwärme durch die Wärmepumpe,
- und welcher Anteil durch die fossile Feuerung

bereitgestellt wird, da beide Systeme dieselbe Raumluft erwärmen und lediglich die resultierende Raumtemperatur messbar ist.

Dadurch ist eine rechtssichere Nachweisführung über die Erfüllung der Anforderungen nach § 43 Absatz 1 nicht möglich.

Auch ein bilanzieller Nachweis reicht aus Sicht des GIH nicht aus, da:

- der tatsächliche Vorrangbetrieb der Wärmepumpe nicht überprüfbar ist,
- Nutzersteuerungen jederzeit verändert werden können,
- gemeinsame Regelungssysteme deaktiviert oder umgangen werden können,
- und häufig keine gemeinsame Steuerung zwischen Klimagerät und fossiler Heizung vorhanden ist.

Ohne zusätzliche technische Anforderungen bleibt dadurch ein faktisch vollständig fossiler Heizbetrieb möglich.

Der GIH empfiehlt daher:

- technische Mindestanforderungen an die Wärmepumpe,
- eine verpflichtende automatische Vorrangschaltung,

sowie alternativ die Anerkennung von Luft-Luft-Wärmepumpen nur dann, wenn diese die vollständige Raumwärmeversorgung übernehmen und keine weitere Heizungsanlage zur Raumwärmeerzeugung vorhanden ist.

7. GModG und Kommunale Wärmeplanung besser verzahnen

Die Anforderungen des GModG sollten stärker mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt werden. Nur ein konsistenter, investitionssicherer und systemisch abgestimmter Transformationspfad ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle und glaubwürdige Wärmewende für Gebäudeeigentümer, Kommunen, Netzbetreiber und Energieversorger.

Alt (GEG und WPG)

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Das bisherige GEG mit der 65-%-EE-Regelung sowie das Wärmeplanungsgesetz verfolgten grundsätzlich ein gemeinsames Zielbild einer schrittweisen Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2045.

Die kommunale Wärmeplanung schafft bereits heute wichtige Grundlagen für:

- den Ausbau von Wärmenetzen,
- die Transformation von Gasnetzen,
- den Ausbau der Stromnetze,
- sowie langfristige Investitionsentscheidungen von Gebäudeeigentümern.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

GModG-E

Der Kabinettsentwurf löst die bisherige Verzahnung zwischen Gebäudeenergie recht und kommunaler Wärmeplanung teilweise auf.

Insbesondere fehlen:

- konsistente Transformationspfade bis 2045,
- eine stärkere Synchronisierung mit Netz- und Infrastrukturplanung,
- sowie ausreichende Investitionssicherheit für Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber.

Die derzeit vorgesehene Evaluierung erst im Jahr 2030 erschwert zudem eine frühzeitige Nachsteuerung im Zusammenspiel von Gebäudeenergie recht, Infrastruktur- und Wärmeplanung.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 9a GModG-E sowie stärkere Verzahnung mit dem WPG

Der GIH empfiehlt:

- eine stärkere Verzahnung von GModG und kommunaler Wärmeplanung,
- konsistente Transformationspfade bis 2045,
- frühzeitige Berücksichtigung geplanter:
 - Gasnetzstilllegungen,
 - Wärmenetzausbauten,
 - sowie lokaler Stromnetzengpässe,
- sowie eine stärkere Berücksichtigung von Effizienzmaßnahmen und Gebäudehülle in der kommunalen Wärmeplanung.

Begründung GIH

Nur ein konsistenter und langfristig verlässlicher Rechtsrahmen ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Transformation des Gebäudesektors.

Investitionsentscheidungen von:

- Gebäudeeigentümern,
- Kommunen,
- Netzbetreibern,
- Energieversorgern
müssen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden.

Insbesondere durch die Streichung der bisherigen 65%-EE-Regelung gewinnt die kommunale Wärmeplanung zusätzlich an Bedeutung. Ohne klare bundesgesetzliche Transformationspfade wird die frühzeitige Abstimmung zwischen Gebäudeeigentümern, Netzbetreibern, Kommunen und Energieversorgern noch wichtiger, um Fehlentscheidungen, Fehlinvestitionen und unnötige Doppelstrukturen bei Gas-, Wärme- und Stromnetzen zu vermeiden.

Insbesondere geplante:

- Stilllegungen von Gasnetzen,
- Ausbauentscheidungen für Wärmenetze,
- sowie lokale Engpässe beim Ausbau der Niederspannungsnetze
- müssen rechtzeitig in Sanierungs- und Heizungsentscheidungen einfließen.



Die derzeit fehlende Konsistenz zwischen GModG und kommunaler Wärmeplanung erschwert aus Sicht des GIH eine belastbare Weiterentwicklung kommunaler Wärmepläne.

Die Reduzierung des Wärmebedarfs sollte stärker mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt werden. Insbesondere in Fernwärmegebieten sind Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle häufig volkswirtschaftlich sinnvoll, da hier langfristige Wärmegestehungskosten und notwendige Netzausbaukosten reduziert werden können.

Mittel bis gute gedämmte Gebäude sind Wärmespeicher und können durch ein geeignetes Energiemanagement wärme- und stromnetzdienlich betrieben werden.

Maßnahmen an der Gebäudehülle senken dauerhaft:

- Energieverbrauch,
- Netzlasten,
- notwendige Erzeugungs- und Infrastrukturkapazitäten,
- sowie langfristige Wärmekosten für Verbraucher.

Der GIH empfiehlt daher, den Grundsatz „Efficiency First“ stärker in der Verzahnung von Gebäudeenergierecht und kommunaler Wärmeplanung zu berücksichtigen.

Eine systemisch abgestimmte Wärmewende kann:

- Investitionssicherheit schaffen,
- die Akzeptanz bei Bürgerinnen und Bürgern erhöhen,
- sowie Innovation, Wertschöpfung und wirtschaftliches Wachstum fördern.

8. Solarthermie-Anforderungen technologieoffen ausgestalten

Die Anforderungen an solarthermische Anlagen sollten nicht über starre Quadratmeter-Vorgaben der Aperturfläche definiert werden, sondern über einen nachzuweisenden Deckungsanteil für Heizung und Warmwasser. Dadurch können unterschiedliche Technologien und Effizienzsteigerungen besser berücksichtigt werden.

Alt (GEG)

§ 71 GEG (bisherige Fassung)

Das bisherige GEG enthielt technologiebezogene Erfüllungsoptionen mit unterschiedlichen Nachweiswegen für erneuerbare Energien.

Starre Aperturflächenvorgaben für Solarthermie in der nun vorgesehenen Form bestanden nicht.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 43 Absatz 3 GModG-E

„Die Pflicht wird im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 erfüllt, wenn die solarthermische Anlage

- bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird,
- bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,03 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird.“

Bei etwa 200 m² Wohnfläche wären damit rund 10 m² Aperturfläche erforderlich.

Änderungsvorschlag für GModG

Änderung § 43 Absatz 3 GModG-E

Die starren Quadratmeter-Vorgaben sollten ersetzt werden durch:

„Die Pflicht nach Absatz 1 gilt als erfüllt, wenn durch die solarthermische Anlage ein Anteil von 15% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser gedeckt wird. Der Nachweis hat durch eine nach § 88 GEG ausstellberechtigte Person zu erfolgen.“



Vorschlag:

- Mindest-Deckungsanteil von 10 % bis 20 %
- technologieoffener Nachweis
- keine festen Quadratmeter-Vorgaben

Die Änderung sollte entsprechend auch für den Folgeabsatz gelten.

Begründung GIH

Die reine Vorgabe von Aperturflächen berücksichtigt die tatsächliche Effizienz und Nutzung der Anlage nicht ausreichend.

Insbesondere bleiben unberücksichtigt:

- unterschiedliche Anlageneffizienzen,
- innovative Technologien wie PVT-Anlagen,
- kombinierte Strom- und Wärmeerzeugung,
- reale Nutzungsgrade der erzeugten Wärme.

Gerade bei größeren Anlagen stellt sich zudem die Frage der sinnvollen Wärmenutzung in den Sommermonaten.

Eine reine Flächenvorgabe kann daher zu ineffizienten Auslegungen führen.

Der GIH empfiehlt stattdessen eine technologieoffene Regelung über einen nachweisbaren Deckungsanteil für Heizung und Warmwasser. Dadurch können unterschiedliche technische Lösungen fair berücksichtigt werden.

9. Gleichbehandlung von Fernwärme und dezentralen Energieerzeugern

Fehlende Konsistenz zwischen Gebäudeenergierecht, Netzplanung und Wärmeplanung gefährdet die Wirtschaftlichkeit der Wärmewende. Die Anforderungen an dezentrale fossile Heizungen sollten nicht hinter den Dekarbonisierungsvorgaben für Wärmenetze zurückbleiben. Unterschiedliche Quoten führen zu Wettbewerbsverzerrungen und benachteiligen Fernwärme gegenüber dezentralen Wärmeerzeugern.

Alt (GEG und WPG)

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Für Wärmenetze gelten verbindliche Dekarbonisierungsvorgaben:

- mindestens 30 % erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme bis 2030,
- mindestens 80 % bis 2040.

GEG (bisherige Fassung)

Die bisherige 65%-EE-Regelung setzte bereits frühzeitig Anforderungen an erneuerbare Energien bei dezentralen Heizungen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

Artikel 1, § 43 Absatz 1 GModG-E

Für fossile dezentrale Heizungen sind vorgesehen:

- ab 2029 mindestens 15 %,
- ab 2030 mindestens 30 %,
- ab 2040 mindestens 60 %

klimaneutrale Brennstoffe.

Damit liegen die Anforderungen deutlich unter den Dekarbonisierungsvorgaben für Wärmenetze.

Änderungsvorschlag für GModG

Änderung Artikel 1, § 43 Absatz 1 GModG-E

„Wird eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 1] in ein bestehendes Gebäude



neu eingebaut, hat der Eigentümer des Gebäudes sicherzustellen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 80 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus klimaneutralen Brennstoffen erzeugt werden.“

Begründung GIH

Im Sinne der Technologieoffenheit sollten dezentrale Wärmeerzeuger keine geringeren Dekarbonisierungsanforderungen erfüllen müssen als Wärmenetze.

Unterschiedliche Quoten führen zu Wettbewerbsverzerrungen und benachteiligen Fernwärme im Vergleich zu dezentralen fossilen Heizungen.

Dadurch entstehen unterschiedliche regulatorische Anforderungen für konkurrierende Wärmeversorgungssysteme, obwohl beide zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors beitragen sollen.

Der GIH empfiehlt daher eine Angleichung der Quoten, um Chancengleichheit im Markt sowie eine konsistente Dekarbonisierung des Wärmesektors sicherzustellen.

10. Einheitliches Nachweisverfahren für die „Biotreppe“ schaffen

Für die Einhaltung der biogenen Quoten nach § 43 Absatz 1 sollte ein einheitliches technisches Nachweisverfahren festgelegt werden. Ohne klare Berechnungs- und Bewertungsregeln besteht das Risiko uneinheitlicher Auslegungen und fehlender Rechtssicherheit bei der praktischen Umsetzung.

Alt (GEG)

§§ 71 bis 71h GEG (bisherige Fassung)

Im bisherigen GEG waren die Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien einschließlich der Nachweisführung detailliert geregelt. Für die jeweiligen Erfüllungsoptionen bestanden definierte Berechnungs- und Nachweisverfahren auf Grundlage der DIN V 18599.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 43 GModG-E

Der Kabinettsentwurf enthält einzelne Nachweispflichten, beispielsweise:

„Im Übrigen hat der Gebäudeeigentümer durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen, zu welchem Anteil die Pflicht nach Absatz 1 durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt wird, wenn ein höherer Anteil als 15 Prozent auf die Pflicht nach Absatz 1 angerechnet werden soll.“

Ein einheitliches technisches Nachweisverfahren für die Erfüllung der Anforderungen nach § 43 Absatz 1 wird jedoch nicht definiert.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in Artikel 1, § 43 Absatz 1 GModG-E

„Die Einhaltung der Anforderungen des Absatzes 1 in Verbindung mit den §§ 43 bis 46 ist auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN/TS 18599-9:2025-10 durch eine nach § 88 berechnungsberechtigte Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen.“

Begründung GIH

Die Festlegung eines einheitlichen technischen Nachweisverfahrens schafft:

- Rechtssicherheit,

Stellungnahme

21.05.2026



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberater

- bundesweit einheitliche Bewertungsmaßstäbe,
- bessere Vollziehbarkeit,
- sowie nachvollziehbare und prüfbare Nachweise.

Ohne ein definiertes Verfahren besteht das Risiko unterschiedlicher Auslegungen und uneinheitlicher Nachweise bei der Erfüllung der Anforderungen nach § 43 Absatz 1 („Biotreppe“).

11. Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz und Klimaanpassung stärken

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden vor dem Hintergrund steigender Temperaturen und zunehmender Hitzebelastungen immer wichtiger. Die Einschränkung, dass außenliegender Sonnenschutz nur eingeschränkt berücksichtigt werden darf, sollte zurückgenommen werden. Zudem sollten die Klimaregionen und Referenzklimadaten an die aktuellen klimatischen Entwicklungen angepasst werden.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

Sommerlicher Wärmeschutz

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden nicht konsequent an die zukünftig zu erwartenden klimatischen Bedingungen angepasst.

Insbesondere Ausnahmen beim außenliegenden Sonnenschutz sowie die aus Sicht des GIH unzureichende Berücksichtigung zukünftiger klimatischer Bedingungen können zu erhöhten Überhitzungsrisiken führen. Die bestehenden Klimaregionen und Klimadaten bilden die aktuellen klimatischen Entwicklungen nur noch eingeschränkt ab.

Änderungsvorschlag für GModG

Sommerlicher Wärmeschutz

Außenliegender Sonnenschutz ist als wirksame Maßnahme zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung wichtig. Daher sollte der sommerliche Wärmeschutz in allen Aufenthaltsräumen nachgewiesen werden.

Klimaregionen und Klimadaten

Die Klimaregionen und Referenzklimadaten sollten aktualisiert werden.

Vorschlag:

- Anwendung eines Referenzzeitraums 2025 bis 2035,
- Erweiterung der bisherigen Klimazonen a bis c um eine zusätzliche Klimazone d („subtropisch“),
- stärkere Berücksichtigung zukünftiger sommerlicher Temperaturentwicklungen.



Begründung GIH

Die zunehmende sommerliche Überhitzung von Gebäuden stellt bereits heute ein erhebliches Komfort-, Gesundheits- und Energieproblem dar.

Außenliegender Sonnenschutz zählt zu den wirksamsten Maßnahmen zur Reduzierung sommerlicher Wärmeeinträge und sollte weiterhin vollständig berücksichtigt werden können.

Zudem basieren viele bestehende Klimadaten und Klimaregionen auf historischen Wetterdaten, die die aktuellen und zukünftigen Temperaturentwicklungen nur noch eingeschränkt abbilden.

Der GIH empfiehlt daher eine Aktualisierung der Referenzklimadaten sowie eine stärkere Berücksichtigung sommerlicher Überhitzungsrisiken bei Neubauten und Sanierungen.

12. MEPS-Anforderungen für Nichtwohngebäude wirksam ausgestalten

Die neuen Mindestenergieanforderungen für Nichtwohngebäude (MEPS) benötigen klare Vollzugs- und Sanktionsregelungen. Ohne entsprechende Bußgeldvorschriften besteht das Risiko, dass die Anforderungen in der Praxis nicht ausreichend umgesetzt werden können.

Alt (GEG bisherige Fassung)

Für energetische Anforderungen des GEG bestanden Vollzugs- und Bußgeldregelungen nach § 108 GEG.

Dadurch konnten Verstöße gegen gesetzliche Anforderungen grundsätzlich ordnungsrechtlich verfolgt werden.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

Anforderungen an Nichtwohngebäude / MEPS

Der Kabinettsentwurf führt neue Anforderungen zur Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) für Nichtwohngebäude ein.

Gleichzeitig fehlen aus Sicht des GIH ausreichende Anpassungen der Vollzugs- und Bußgeldregelungen, insbesondere in § 108 GModG-E.

Dadurch bleibt unklar, wie Verstöße gegen die neuen MEPS-Anforderungen vollzogen und sanktioniert werden sollen.

Zusätzlich sieht § 40 Absatz 4 GModG-E sehr weitreichende Ausnahmetatbestände vor. Aus Sicht des GIH besteht das Risiko, dass dadurch ein erheblicher Teil des Nichtwohngebäudebestands faktisch von den Anforderungen ausgenommen wird.

Insbesondere die unbestimmten Formulierungen zu zukünftigen Nutzungsänderungen, Betriebsgeländeaufgaben oder umfassenden Sanierungen können die praktische Lenkungswirkung der MEPS-Anforderungen erheblich schwächen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung § 108 GModG-E

Die neuen Anforderungen an Nichtwohngebäude sowie die MEPS-Vorgaben sollten ausdrücklich in die Bußgeld- und Vollzugsregelungen aufgenommen werden.



Zusätzlich sollten die Ausnahmetatbestände des § 40 Absatz 4 GModG-E zeitlich und fachlich konkretisiert werden, wie z.B. klare Fristen für Abriss, Nutzungsänderungen und größere Renovierungen und die Definition „niedriger Energiebedarf“.

Begründung GIH

Die Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie erfordert nicht nur technische Anforderungen, sondern auch rechtssichere Vollzugsregelungen.

Ohne klare Zuständigkeiten und Bußgeldtatbestände besteht das Risiko:

- uneinheitlicher Anwendung,
- fehlender Durchsetzung,
- sowie geringerer Wirksamkeit der Anforderungen.

Der GIH empfiehlt daher eine ausdrückliche Ergänzung der Vollzugsregelungen für die neuen MEPS-Anforderungen im Nichtwohngebäudebereich.

Zu weit gefasste Ausnahmetatbestände gefährden die praktische Wirksamkeit der europäischen Mindestenergieanforderungen für Nichtwohngebäude erheblich. Ohne ausreichende Eingrenzung besteht das Risiko, dass ein großer Teil des Gebäudebestands dauerhaft von den Anforderungen ausgenommen bleibt.

13. Evaluierung der Anforderungswerte zeitlich vorziehen

Die vorgesehene Evaluierung der Anforderungswerte erst im Jahr 2030 erfolgt zu spät, um bei Zielverfehlungen rechtzeitig nachsteuern zu können. Der GIH empfiehlt dafür 2028.

Alt (GEG bisherige Fassung)

Im bisherigen GEG bestanden regelmäßige Weiterentwicklungen und Anpassungen der Anforderungen im Zusammenhang mit den Klimaschutzziele und europäischen Vorgaben. Eine langfristige Fortschreibung ohne frühzeitige Evaluierung war bislang nicht vorgesehen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 9a GModG-E – Evaluation

Der Kabinettsentwurf sieht eine Evaluierung der Anforderungswerte im Jahr 2030 vor.

Änderungsvorschlag für GModG

Änderung § 9a GModG-E

„Die Evaluierung der Anforderungswerte erfolgt spätestens im Jahr 2028.“

Begründung GIH

Eine Evaluierung der Anforderungswerte erst im Jahr 2030 erscheint vor dem Hintergrund der Umsetzung der Klimaziele nicht ausreichend.

Sollten sich Zielabweichungen oder Fehlentwicklungen zeigen, verbleibt andernfalls nur ein sehr kurzer Zeitraum für notwendige Anpassungen bis 2030 und darüber hinaus.

Eine frühere Überprüfung ermöglicht:

- rechtzeitige Nachsteuerungen,
- bessere Planungs- und Investitionssicherheit,
- eine frühere Bewertung der Wirksamkeit der Maßnahmen,
- sowie eine verlässlichere Zielerreichung im Gebäudesektor

14. Referenzgebäude an heutigen Baustandard anpassen

Die Anforderungen an das Referenzgebäude wurden im Bereich der baulichen Standards seit 1995 kaum weiterentwickelt. Zahlreiche U-Werte entsprechen – nicht nur bei Wohngebäuden sondern insbesondere im Nichtwohngebäudebereich - nicht mehr dem heutigen technischen Standard. Der GIH empfiehlt daher eine Aktualisierung der Referenzwerte.

Alt (GEG bisherige Fassung)

Die Anforderungen an das Referenzgebäude basieren in wesentlichen Teilen weiterhin auf älteren baulichen Standards.

Insbesondere Anforderungen an:

- Fenster,
- transparente Bauteile,
- Glasdächer,
- Lichtkuppeln,
- Außentüren,
- sowie opake Bauteile

wurden über viele Jahre nur begrenzt weiterentwickelt.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

Der Kabinettsentwurf sieht lediglich punktuelle Anpassungen einzelner Anforderungen an die Gebäudehülle vor.

Aus Sicht des GIH reichen dies jedoch nicht aus, um den heutigen technischen Standard sowie zukünftige klimatische Anforderungen vollständig abzubilden.

Änderungsvorschlag für GModG

Beispielhafte Anpassungen der Referenzwerte:

Bauteil	bisher	Vorschlag GIH
Außenwand WG	$U = 0,28 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$U = 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Stellungnahme

21.05.2026



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberatende

Bauteil	bisher	Vorschlag GIH
Dach WG	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$U = 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Fenster WG	$UW = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$UW = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Außentüren WG	$U = 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$U = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Fenster NWG	$UW = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$UW = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Glasdächer NWG	$UW = 2,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$UW = 1,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Lichtkuppeln NWG	$UW = 2,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	$UW = 1,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Darüber hinaus sollten:

- Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz,
- g-Werte transparenter Bauteile,
- sowie Anforderungen für öffentliche Gebäude

weiterentwickelt werden.

Begründung GIH

Die vorgeschlagenen Referenzwerte entsprechen stärker dem heutigen Stand der Technik und den zukünftigen klimatischen Anforderungen.

Insbesondere im Nichtwohngebäudebereich bestehen erhebliche technische Weiterentwicklungen, die bislang im Referenzgebäude nur unzureichend berücksichtigt werden.

Verbesserte Anforderungen an die Gebäudehülle reduzieren dauerhaft:

- Energieverbrauch,
- CO₂-Emissionen,
- Heiz- und Kühllasten,
- sowie Betriebskosten.

Öffentliche Gebäude sollten zudem eine Vorbildfunktion bei Energieeffizienz und Klimaschutz übernehmen.

15. Innovationsklausel durch fachkundige Person absichern

Innovative technische Lösungen sollten weiterhin ermöglicht werden. Der Nachweis der Gleichwertigkeit und Zielerreichung sollte jedoch verpflichtend durch eine fachkundige Person nach § 88 erfolgen, um eine einheitliche und qualitätsgesicherte Bewertung sicherzustellen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 9a GModG-E – Innovationsklausel

Der Kabinettsentwurf ermöglicht innovative technische Lösungen und abweichende Erfüllungsoptionen.

Eine ausdrückliche Regelung zum Nachweis durch fachkundige Personen nach § 88 ist bislang nicht vorgesehen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 9a GModG-E

„Der Nachweis der Innovation sowie der Einhaltung der Anforderungen dieses Gesetzes hat durch eine fachkundige Person nach § 88 zu erfolgen.“

Alternativ:

„Die Gleichwertigkeit innovativer technischer Lösungen zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen ist durch eine fachkundige Person nach § 88 nachzuweisen.“

Begründung GIH

Innovative technische Lösungen können einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors leisten.

Für eine rechtssichere und einheitliche Anwendung ist jedoch erforderlich, dass die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen nachvollziehbar geprüft wird.

Der GIH empfiehlt daher, den Nachweis verpflichtend durch fachkundige Personen nach § 88 durchführen zu lassen, um:

- einheitliche Bewertungsmaßstäbe,
- ausreichende Qualitätssicherung,

Stellungnahme

21.05.2026



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberater

- technische Nachvollziehbarkeit,
- sowie Rechtssicherheit

sicherzustellen.

16. Umlagefähigkeit fossiler Brennwertthermen nach BGB verhindern

Der GIH fordert, dass der Einbau rein fossiler Brennwertthermen künftig nicht mehr über die Modernisierungsumlage auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf.

Modernisierungsumlagen sollen ausschließlich für dauerhaft klimakompatible und energieeffiziente Heizsysteme zulässig sein.

Alt (GEG / Mietrecht)

§ 559 BGB / § 559c BGB

Modernisierungskosten können grundsätzlich auf Mietende umgelegt werden.

Auch Heizungsmodernisierungen mit fossilen Brennwertsystemen konnten bislang unter bestimmten Voraussetzungen umlagefähig sein.

GEG 2024

Durch die 65%-EE-Vorgaben bestand zumindest eine regulatorische Lenkungswirkung hin zu erneuerbaren Heizsystemen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§§ 42 und 43 GModG-E

Der Einbau neuer Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen wird wieder ausdrücklich ermöglicht.

Gleichzeitig enthält der Entwurf keine Einschränkung hinsichtlich der mietrechtlichen Umlagefähigkeit entsprechender Investitionen.

Dadurch besteht das Risiko, dass:

- fossile Heizsysteme weiterhin eingebaut werden,
- Investitionskosten auf Mietende umgelegt werden,
- gleichzeitig steigende CO₂- und Brennstoffkosten zusätzlich von Mietenden getragen werden müssen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 43 GModG-E oder flankierende Änderung im Mietrecht (§ 559c BGB)



Vorschlag:

„Die Kosten für den erstmaligen Einbau oder Ersatz einer ausschließlich auf Verbrennung basierenden Heizungsanlage sind nicht als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 BGB umlagefähig.“

Begründung GIH

Die Wiederzulassung fossiler Heizsysteme darf nicht dazu führen, dass Investitions- und Klimarisiken einseitig auf Mietende übertragen werden.

Besonders problematisch:

- steigende CO₂-Preise,
- steigende Netzentgelte,
- künftig höhere Brennstoffkosten,
- mögliche Versorgungskosten klimaneutraler Gase,
- langfristige Lock-in-Effekte.

Mietende hätten andernfalls:

- höhere Nettokaltmieten durch Umlage,
- gleichzeitig höhere Betriebskosten,
- ohne Einfluss auf die Investitionsentscheidung.

Der GIH sieht hierin ein erhebliches sozial- und klimapolitisches Risiko.

Modernisierungsumlagen sollten daher ausschließlich für:

- energieeffiziente,
- dauerhaft treibhausgasarme,
- zukunftsfähige Heizsysteme

zulässig sein.

17. Redaktionelle Verweise im GModG-E korrigieren

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 42 Absatz 1 GModG-E

Der Kabinettsentwurf verweist auf die „§§ 43 bis 47“, obwohl § 47 im Entwurf als „weggefallen“ gekennzeichnet ist.

Änderungsvorschlag für GModG

Die Verweise innerhalb des GModG-E sollten redaktionell überprüft und konsistent angepasst werden.

Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Verweis auf § 47 entfällt oder durch einen sachlich zutreffenden Verweis ersetzt werden muss.

Begründung GIH

Konsistente und eindeutige gesetzliche Verweise sind Voraussetzung für:

- rechtssicheren Vollzug,
- nachvollziehbare Anwendung,
- sowie eine einheitliche Auslegung in Praxis und Verwaltung.

Der derzeitige Verweis auf einen entfallenen Paragraphen führt zu vermeidbaren Unklarheiten.

18. 65%-EE-Regelung beim Heizungstausch wieder aufnehmen

Der GIH fordert die Wiedereinführung einer verbindlichen Regelung zum Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizungstausch. Die bisherige 65%-EE-Regelung hat für klare Anforderungen, Verlässlichkeit und Planungssicherheit gesorgt.

Alt (GEG)

§ 71 GEG (bisherige Fassung)

Beim Einbau neuer Heizungen galt grundsätzlich die Verpflichtung, mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien zu erzeugen.

Die Regelung enthielt klare Erfüllungsoptionen und technische Anforderungen.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 71 GEG

Die bisherige 65%-EE-Regelung wird vollständig gestrichen.

§§ 42 und 43 GModG-E

Der Einbau fossiler Heizungen wird wieder umfassend ermöglicht. Statt klarer Anforderungen an erneuerbare Energien werden lediglich schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe vorgesehen.

Änderungsvorschlag für GModG

Wiedereinführung einer verbindlichen Regelung zum Anteil erneuerbarer Energien beim Heizungstausch

Zum Beispiel:

„Neu eingebaute Heizungsanlagen müssen mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen.“

Alternativ kann die Regelung technologieoffen über einen klar definierten Treibhausgasgrenzwert ausgestaltet werden.

Begründung GIH

Die bisherige 65%-EE-Regelung hat für:



- klare gesetzliche Anforderungen,
- Verlässlichkeit,
- Planungssicherheit,
- Investitionssicherheit
- und eine nachvollziehbare Orientierung für Eigentümer, Handwerk und Energieberatung

gesorgt.

Die vollständige Streichung führt dagegen zu:

- Unsicherheiten bei Investitionsentscheidungen,
- höheren Risiken fossiler Fehlinvestitionen,
- schwächerer Klimaschutzwirkung,
- und fehlender langfristiger Orientierung.

Zudem besteht die Gefahr neuer fossiler Lock-in-Effekte bei Heizungen, Gasnetzen und Infrastrukturinvestitionen. Eine langfristig parallele Vorhaltung und Transformation von Gas-, Wärme- und Stromnetzen kann erhebliche volkswirtschaftliche Mehrkosten verursachen. Der GIH empfiehlt daher eine stärkere Synchronisierung von Gebäudeenergierecht, kommunaler Wärmeplanung und Verteilnetzausbau, um Doppelstrukturen zu vermeiden und Investitionssicherheit zu erhöhen. Gasnetze sollten langfristig insbesondere dort erhalten bleiben, wo Elektrifizierung oder Wärmenetze technisch oder wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar sind.

19. Bauliche Hüllenmaßnahmen als Erfüllungsoption für Heizungstausch zulassen

Neben dem Einsatz erneuerbarer Heizsysteme sollten auch bestimmte bauliche Effizienzmaßnahmen als Erfüllungsoption anerkannt werden, sofern diese vergleichbare Treibhausgas- und Endenergieeinsparungen erreichen. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Alt (GEG bisherige Fassung)

§ 71 GEG (bisherige Fassung)

Das bisherige GEG enthielt vorwiegend anlagentechnische Erfüllungsoptionen zur Einhaltung der 65%-EE-Anforderung.

Bauliche Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle waren bislang keine eigenständige gleichwertige Erfüllungsoption.

Neu (GModG-Kabinettsentwurf)

§ 42 GModG-E

Der Kabinettsentwurf fokussiert weiterhin überwiegend auf Anforderungen an Heizungsanlagen und klimaneutrale Brennstoffe.

Eine ausdrückliche Anerkennung baulicher Effizienzmaßnahmen als gleichwertige Erfüllungsoption ist bislang nicht vorgesehen.

Änderungsvorschlag für GModG

Ergänzung in § 42 GModG-E

Zusätzliche Erfüllungsoption:

„Die Anforderungen nach Absatz 1 gelten auch als erfüllt, wenn durch bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle oder durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vergleichbare Einsparungen an Treibhausgasemissionen und Endenergie nachgewiesen werden.“

Der Nachweis sollte durch eine fachkundige Person nach § 88 erfolgen.

Die konkrete Ausgestaltung sollte in einem weiteren Verfahren fachlich erarbeitet werden. Dabei sollte definiert werden,

- welche Hüllenmaßnahmen anerkannt werden,
- welche energetischen Standards erreicht werden müssen,



- und in welchem Umfang einzelne Maßnahmen auf die Erfüllung angerechnet werden können.

Begründung GIH

Das vom GIH gemeinsam mit BuVEG und BWP beauftragte [Kurzgutachten](#) zu möglichen Ersatzmaßnahmen nach § 71 GEG zeigt, dass Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle erhebliche Einsparungen bei Endenergie und Treibhausgasemissionen erzielen können.

Insbesondere Maßnahmen wie:

- Dämmung der Gebäudehülle,
- Fenstertausch,
- Dachsanierung,
- sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

senken den Energiebedarf dauerhaft und reduzieren zusätzlich Strom- und Netzspitzen im Winter.

Der GIH empfiehlt daher, neben erneuerbaren Heizsystemen auch wirksame Effizienzmaßnahmen als gleichwertige Erfüllungsoptionen anzuerkennen, sofern vergleichbare Klimaschutzwirkungen nachgewiesen werden können.