

## Stellungnahme

Berlin, 11. Mai 2026

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

#### **Herausgeber:**

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0

office@vdiv.de

www.vdiv.de

#### **Präsidium:**

Sylvia Pruß · Präsidentin  
RA Marco J. Schwarz · Vizepräsident  
Andre Jahns · Schatzmeister  
Ralf Michels · Präsidiumsmitglied  
Gottfried Bock · Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler · Geschäftsführer

Präsidentin

Sylvia Pruß

Geschäftsführer

Martin Kaßler

VDIV Verband der  
Immobilienverwalter  
Deutschland e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0

office@vdiv.de

#### **Über den VDIV Deutschland**

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Als Verband setzt der VDIV Deutschland sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Der VDIV Deutschland ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg  
VR 20607 B

Steuernummer  
27 620 55783

USt-IdNr.  
DE 214 851 428

Bankverbindung  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN DE81 1203  
0000 1010 6441 00  
BIC BYLADEM1001

Der VDIV Deutschland nimmt zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Weiterentwicklung des Gebäudeenergierechts Stellung. Der Entwurf markiert einen grundlegenden Neustart. Das bisherige Gebäudeenergiegesetz soll in ein Gebäudemodernisierungsgesetz überführt, zentrale Vorgaben des sogenannten Heizungsgesetzes gestrichen und durch neue Regelungen zur Wärmeversorgung, EU-Gebäuderichtlinie, Energieausweisen, Solarenergie, Gebäudeautomation, Lebenszyklusbilanzierung und Elektromobilitätsinfrastruktur ersetzt werden.

Den Anspruch der Bundesregierung halten wir für richtig. Mehr Technologieoffenheit, mehr Flexibilität, weniger Komplexität und zugleich die Einhaltung der Klimaschutzziele. Entscheidend ist jedoch, ob diese Ziele im Gebäudebestand tatsächlich umsetzbar sind. Denn Gebäudemodernisierung entscheidet sich nicht im Gesetzestext, sondern in Eigentümersammlungen, Finanzierungsentscheidungen, Vergaben, Bauabläufen, Abrechnungen und Nachweisen.

Immobilienverwaltungen sind dabei keine Planungsbüros, Energieversorger, Förderstellen oder Behörden. Sie sind aber die zentrale Schnittstelle zwischen GdWE, vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Fachleuten, Handwerk, Banken, Förderstellen, Abrechnungsdienstleistern und Verwaltung. Ohne diese Schnittstelle wird Modernisierung nicht gelingen.

Der VDIV Deutschland möchte daher einleitend betonen: Bio-Treppe, Quotenlogik und Technologieoffenheit schaffen nur dann echten Handlungsspielraum, wenn Nachweise standardisiert und digital prüfbar sind, Zuständigkeiten klar geregelt werden, Förderbedingungen verlässlich bleiben und die Vorgaben rechtssicher, finanzierbar und praktisch vollziehbar sind. Übergänge geschaffen werden.

## **1. Würdigung des Gesetzentwurfs**

Der Referentenentwurf ist in seiner Grundrichtung nur teilweise zustimmungsfähig. Der VDIV Deutschland begrüßt, dass der Entwurf die bisherige pauschale 65-Prozent-Vorgabe beim Heizungsaustausch durch einen technologieoffeneren Ansatz ersetzen will und damit den Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Wahl des Heizsystems wieder mehr Entscheidungsfreiheit einräumt. Auch die vorgesehene Evaluation zentraler Vorgaben im Jahr 2030 ist sachgerecht, weil sie eine Überprüfung der tatsächlichen Wirkung der neuen Regelungen ermöglicht.

Zustimmungsfähig ist außerdem, dass der Entwurf bei Nichtwohngebäuden keine starren Einzelmaßnahmen vorgibt, sondern Renovierungsanforderungen anhand der Gesamtenergieeffizienz formuliert und Ausnahmen für technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unzumutbarkeit und entgegenstehende öffentlich-rechtliche Vorschriften vorsieht. Ebenfalls sachgerecht ist, dass die Erfüllung der Anforderungen auf behördliches Verlangen durch Energieausweis oder auf andere geeignete Weise nachgewiesen werden kann.

Der Entwurf verlagert jedoch erhebliche Komplexität von der Frage des Heizungseinbaus auf die Ebenen Brennstoffbeschaffung, Tarifwahl, Nachweisführung, Abrechnung, Kostenverteilung, Dokumentation und Haftungsvermeidung. Die Abschaffung einzelner technischer Einbauvorgaben führt daher nicht automatisch zu einem geringeren Verwaltungsaufwand. Aus Sicht der Immobilienverwaltungen ist der Referentenentwurf kein vereinfachtes Heizungsrecht, sondern ein Systemwechsel mit neuen Dauerpflichten und erheblichen Folgeaufgaben in der Objektpraxis.

Besonders kritisch zu bewerten sind die neuen Anforderungen an Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen nach dem vorgesehenen § 43 GModG-E. Diese Anlagen bleiben zulässig, werden aber ab 2029 mit steigenden Anforderungen an klimafreundliche Brennstoffanteile verbunden. Für GdWE bedeutet dies, dass Heizungsbeschlüsse künftig nicht nur eine technische Investitionsentscheidung sind, sondern zugleich eine langfristige Entscheidung über Versorgungsrisiken, Preisbestandteile, Nachweise, Abrechnungssysteme und mögliche mietrechtliche Folgewirkungen. Die gesetzgeberische Öffnung zugunsten fossiler Heizungsoptionen wird dadurch nicht aufgehoben, aber verwalterisch und haftungsrechtlich deutlich anspruchsvoller.

Zustimmungsfähig mit erheblichem Änderungsbedarf sind die vorgesehenen Nachweisregelungen. Der Entwurf sieht vor, dass Lieferanten mit der Abrechnung bestätigen müssen, dass die Anforderungen an bestimmte Brennstoffe erfüllt sind und dass Abrechnungen und Bestätigungen über längere Zeiträume aufzubewahren und Behörden auf Verlangen vorzulegen sind. Diese Grundstruktur ist nachvollziehbar. Sie genügt jedoch nur dann den Anforderungen der Verwaltungspraxis, wenn die Nachweise bundesweit einheitlich, digital, maschinenlesbar, prüffähig und eindeutig den jeweiligen Objekten, Lieferzeiträumen, Preisbestandteilen und Brennstoffanteilen zuordenbar sind.

Kritisch ist auch die vorgesehene Kostenverteilung im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Die hälftige Aufteilung von Erdgas-Netzentgelten, Kohlendioxidkosten und bestimmten Mehrkosten verpflichtend anteilig zu nutzender Brennstoffe kann mieterschützend begründet werden. Sie schafft aber zugleich neue Abrechnungs- und Erstattungsprozesse, insbesondere bei vermieteten Eigentumswohnungen und bei selbstversorgenden Mieterinnen und Mietern. Hier drohen erhebliche Streitigkeiten, wenn Nachweisdaten, Tarifbestandteile und Erstattungsansprüche nicht standardisiert und fristgebunden geregelt werden.

Aus Sicht der GdWE ist entscheidend, dass der Entwurf die besondere Beschluss- und Finanzierungslage gemeinschaftlicher Immobilien nicht hinreichend ausdrücklich adressiert. Gebäudemodernisierung in GdWE erfordert regelmäßig Eigentümersammlungen, Beschlussvorlagen, Wirtschaftlichkeitsvergleiche, Finanzierungskonzepte, Förderanträge, Vergabeentscheidungen, Nachtragsmanagement und Dokumentation. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass in GdWE Beschlüsse nur gefasst werden, wenn Kalkulationsgrundlagen belastbar, Zuständigkeiten klar und Auslegungsspielräume beziehungsweise Anfechtungsrisiken begrenzt sind.

Der Referentenentwurf bedarf daher wesentlicher Nachbesserungen. Erforderlich sind insbesondere klare Zuständigkeits- und Haftungsabgrenzungen, realistische Übergangsfristen, gesicherte und GdWE-taugliche Förderbedingungen, digitalisierte Nachweis- und Abrechnungsprozesse, bundeseinheitliche Vollzugshinweise, klare Schnittstellen zu Abrechnungsdienstleistern und Energieversorgern sowie ausdrücklich praxistaugliche Regelungen für vermietete Eigentumswohnungen und selbstversorgende Mieterinnen und Mieter.

## **2. Bewertung der einzelnen Regelungsbereiche**

### **2.1. Systemwechsel vom Gebäudeenergiegesetz zum Gebäudemodernisierungsgesetz**

Der Referentenentwurf sieht vor, die Überschrift des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes durch die Bezeichnung „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG)“ zu ersetzen. Zugleich sollen die bisherigen Regelungen der §§ 71, 71b bis 71p sowie § 72 gestrichen werden. Die

bisherige Vorgabe eines pauschalen Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung soll entfallen.

Diese Grundentscheidung ist aus Sicht des VDIV Deutschland zustimmungsfähig, soweit sie den Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern sowie GdWE wieder technologieoffenere Entscheidungsräume eröffnet. Gerade in heterogenen Bestandsgebäuden kann eine sachgerechte Modernisierungsentscheidung nicht allein an einem abstrakten Einbaukriterium ausgerichtet werden. Sie muss Gebäudezustand, Energieinfrastruktur, Finanzierungsfähigkeit, Förderzugang, Umsetzungszeitraum, Handwerksverfügbarkeit, Eigentümerstruktur und mietrechtliche Folgen berücksichtigen.

Gleichzeitig darf Technologieoffenheit nicht mit Rechtsunsicherheit verwechselt werden. Der Entwurf ersetzt die bisherige Einbauvorgabe nicht durch eine einfache Wahlfreiheit, sondern durch ein System aus Heizungsoptionen, Brennstoffanteilen, Nachweisen, Kostenverteilungen, Bußgeldtatbeständen und weiteren flankierenden Pflichten. In der Verwaltungspraxis verlagert sich damit der Schwerpunkt von der Frage, ob eine Anlage eingebaut werden darf, auf die Frage, ob die Anlage dauerhaft rechtssicher, nachweisbar, wirtschaftlich und abrechnungstechnisch beherrschbar betrieben werden kann.

Für GdWE ist diese Verlagerung besonders relevant. Ein Heizungsbeschluss muss künftig nicht nur die Investitionskosten und die technische Lösung erfassen, sondern auch die langfristige Erfüllung der Bio-Treppe, die Verfügbarkeit geeigneter Tarife, die Nachweisführung, die Kostenverteilung, die Abrechnung gegenüber vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter. Der Entwurf sollte in seiner Begründung ausdrücklich klarstellen, dass die Pflichten der technischen, energetischen und wirtschaftlichen Bewertung nicht originär auf Immobilienverwaltungen verlagert werden, sondern durch geeignete Fachleute vorzubereiten sind.

Änderungsbedarf besteht zudem bei den Übergangs- und Inkrafttretensregelungen. Artikel 9 enthält mehrere Platzhalter und differenzierte Inkrafttretenszeitpunkte. Artikel 2 und Artikel 7 sollen am ersten Tag des sechsten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft treten. Artikel 3 soll am 1. Januar 2028, Artikel 4 am 1. Januar 2030 in Kraft treten. Für die Praxis von GdWE sind jedoch kalendarisch eindeutige Stichtage erforderlich, weil Beratung, Planung, Eigentümerversammlung,

Beschlussfassung, Finanzierung, Förderantrag, Vergabe und Umsetzung erhebliche Vorlaufzeiten benötigen.

Der Gesetzgeber sollte daher im Gesetz oder zumindest in der Begründung klarstellen, wie mit bereits beschlossenen, bereits ausgeschriebenen, bereits beauftragten oder bereits begonnenen Maßnahmen umzugehen ist. Dies gilt insbesondere für Heizungsmaßnahmen, Solarenergieanlagen, Ladeinfrastruktur, Energieausweise und Nichtwohngebäudeanforderungen. Ohne klare Übergangsregelungen entstehen Anfechtungs-, Verzögerungs- und Haftungsrisiken.

Der VDIV Deutschland regt an, den Entwurf stärker mit der kommunalen Wärmeplanung zu verzahnen. Auch wenn der Referentenentwurf die bisherige 65-Prozent-Einbauvorgabe streicht, bleibt die Entscheidung über Wärmepumpe, Wärmenetz, Hybridlösung oder § 43-Heizung von verlässlichen Informationen zur lokalen Wärmeinfrastruktur abhängig. Für GdWE müssen Wärmepläne, geplante Netzanschlüsse, Zeitpfade, Anschlussbedingungen und voraussichtliche Kosten rechtzeitig, digital und gebäudebezogen verfügbar sein. Ohne diese Informationen besteht die Gefahr, dass Beschlüsse gefasst werden, die sich nachträglich als wirtschaftlich oder technisch nachteilig erweisen.

## **2.2. Evaluation im Jahr 2030**

Der neue § 9a GModG-E sieht vor, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen die Regelungen der Teile 2, 3, 4 und 6 im Jahr 2030 im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor evaluieren und innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Evaluierung einen Vorschlag für eine Weiterentwicklung der Klimaschutzmaßnahmen vorlegen.

Diese Regelung ist zustimmungsfähig. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass der Referentenentwurf einen erheblichen Systemwechsel vorsieht und dessen tatsächliche Wirkung nicht allein aus der Gesetzesstruktur abgeleitet werden kann. Für die Immobilienverwaltungspraxis sollte die Evaluation allerdings nicht auf Klimawirkungen und Erfüllungsaufwand im abstrakten Sinne beschränkt bleiben. Sie muss auch untersuchen, ob die neuen Regelungen in GdWE rechtssicher beschlossen, finanziert, nachgewiesen, abgerechnet und vollzogen werden können.

Der VDIV Deutschland regt an, in die Evaluationsvorschrift oder jedenfalls in die Gesetzesbegründung aufzunehmen, dass die Evaluation ausdrücklich die Umsetzbarkeit in GdWE, die Auswirkungen auf Immobilienverwaltungen, die Verfügbarkeit von Fachunternehmen und Energieberatern, die Funktionsfähigkeit digitaler Nachweise, die Förderzugänge und die Abrechnungsfähigkeit der Kostenverteilungsregelungen einbezieht. Nur so kann beurteilt werden, ob die gesetzgeberische Zielrichtung tatsächlich in der Breite des Gebäudebestands umgesetzt wird.

### **2.3. Kommunale Wärmeplanung und vereinfachtes Verfahren nach § 20a WPG-E**

Der Referentenentwurf sieht mit § 20a WPG-E ein vereinfachtes Verfahren der kommunalen Wärmeplanung für kleinere Gemeindegebiete vor. Der VDIV Deutschland unterstützt das Ziel, kleinere Kommunen administrativ zu entlasten. Vereinfachung darf jedoch nicht dazu führen, dass Wärmepläne ihre Funktion als belastbare Entscheidungsgrundlage für Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer, GdWE, Energieversorger, Netzbetreiber, Fachunternehmen und Immobilienverwaltungen verlieren.

Auch kleinere Kommunen können verdichtete Ortskerne, kleinere Mehrparteiengebäude, gemischt genutzte Gebäude, öffentliche Liegenschaften, Abwärmepotenziale, Quartierslösungen sowie bestehende oder künftige Wärmenetze aufweisen. Pauschale Annahmen zur künftigen Wärmeversorgung, etwa allein aufgrund eines hohen Anteils an Einfamilienhäusern, werden dieser Vielfalt nicht gerecht.

Der VDIV Deutschland hält es daher für erforderlich, dass auch im vereinfachten Verfahren ein hinreichendes Mindestmaß an Bestandsanalyse, Potenzialanalyse, Zielszenario und Umsetzungsstrategie erhalten bleibt. Wärmepläne müssen belastbare Aussagen zu möglichen Wärmenetzen, Zeitpfaden, Anschlussbedingungen, technischen und wirtschaftlichen Alternativen sowie Infrastrukturengpässen enthalten.

Eine Reduzierung auf grobe Bedarfsannahmen würde die Aussagekraft der Wärmeplanung erheblich schwächen. Für GdWE kann dies Folgen für Beschlussfassung, Finanzierung, Fördermittelzugang, Investitionssicherheit und spätere Anfechtungsrisiken haben. Das vereinfachte Verfahren sollte daher Bürokratie abbauen, ohne die Planungsqualität und die Beteiligung relevanter Akteure zu schwächen.

#### **2.4. Technologieoffener Heizungsersatz nach § 42 GModG-E**

Der vorgesehene § 42 GModG-E enthält einen Katalog zulässiger Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage in bestehenden Gebäuden oder Gebäudenetzen. Genannt werden unter anderem Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen, elektrisch angetriebene Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse- und Wasserstofflösungen, Wärmepumpen-Hybridheizungen, Solarthermie-Hybridheizungen, Stromdirektheizungen, Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz sowie andere innovative Heizungslösungen.

Der Katalog ist in seiner Grundrichtung zustimmungsfähig. Er eröffnet den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie GdWE die Möglichkeit, gebäudespezifische Lösungen zu wählen. Dies ist gerade in Bestandsgebäuden sachgerecht, in denen Gebäudestandard, Wärmeverteilsystem, verfügbare Dach- und Außenflächen, vorhandene Heizräume, Netzanschlüsse, Denkmalschutz, Eigentümerstruktur und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich voneinander abweichen können.

Gleichwohl ist der Katalog nur dann praxistauglich, wenn die an die einzelnen Optionen anschließenden Anforderungen rechtssicher, verständlich und vollziehbar sind. Für Immobilienverwaltungen ist entscheidend, dass Beschlussvorlagen nicht zu technischen Gutachten werden müssen. Die fachliche Bewertung der technischen Machbarkeit, der Effizienz, der Förderfähigkeit, der Lebenszykluskosten und der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen muss durch Fachunternehmen, Energieberatende oder Planende erfolgen. Die Immobilienverwaltung kann den Prozess organisieren, Beschlüsse vorbereiten und Unterlagen dokumentieren, sie darf aber nicht faktisch zur technischen Prüfinstanz gemacht werden.

Klärungsbedürftig ist die Verweisung in § 42 Absatz 1 GModG-E auf die Maßgaben der §§ 43 bis 47, während § 47 nach der Inhaltsübersicht als weggefallen ausgewiesen ist. Diese redaktionelle beziehungsweise rechtssystematische Unschärfe sollte vor Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens bereinigt werden. Andernfalls entsteht unnötige Unsicherheit bei der Auslegung des Heizungsoptionskatalogs. Dies sollte redaktionell bereinigt werden, da § 47 in der Inhaltsübersicht ausdrücklich als weggefallen ausgewiesen ist.

Der VDIV Deutschland empfiehlt, in der Begründung ausdrücklich aufzunehmen: „Die Entscheidung über die Heizungsoption ist eine Eigentümerentscheidung. Bei GdWE bedarf sie, soweit gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist, einer rechtssicheren

Beschlussfassung nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Immobilienverwaltung schuldet ohne gesonderte vertragliche Beauftragung keine eigene technische, energetische, steuerliche oder förderrechtliche Bewertung der Heizungsoptionen.

## **2.5. Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen mit Bio-Treppe nach § 43 GModG-E**

Der vorgesehene § 43 GModG-E ist aus Sicht der Immobilienverwaltung der zentrale Praxisbereich des Entwurfs. Wird nach Inkrafttreten eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, in ein bestehendes Gebäude neu eingebaut, hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus den dort genannten klimafreundlichen Brennstoffen erzeugt werden.

Die Regelung ist in ihrer Zielrichtung nachvollziehbar, aber nur zustimmungsfähig mit erheblichem Änderungsbedarf. Sie lässt Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen weiterhin zu, verbindet diese Zulassung aber mit dauerhaft steigenden Brennstoffanforderungen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer entsteht damit keine einmalige Einbaupflicht, sondern eine fortlaufende Sicherstellungspflicht über Lieferverträge, Abrechnungen, Bestätigungen und Nachweise.

Für GdWE bedeutet dies: Ein Beschluss über eine neue Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung muss künftig zwingend die Bio-Treppe, die Verfügbarkeit entsprechender Tarife, die Mehrkosten, die Kohlendioxidkosten, die Netzentgelte, die Nachweisführung, die Aufbewahrungspflichten, die Abrechnungsfähigkeit und mögliche mietrechtliche Folgen einbeziehen. Ohne diese Informationen ist eine belastbare Beschlussgrundlage nicht gewährleistet. Das Risiko liegt nicht darin, dass die fossile Option verboten wäre. Das Risiko liegt darin, dass sie langfristig nur mit zusätzlicher Nachweis-, Kosten- und Dokumentationsstruktur rechtssicher betrieben werden kann.

Der Entwurf sollte deshalb gesetzlich oder begründungsseitig klarstellen, dass bei der Vorbereitung von Entscheidungen über § 43-Heizungen ein Wirtschaftlichkeits- und Alternativenvergleich erforderlich ist, soweit dies für die ordnungsgemäße Willensbildung einer GdWE oder eines vermietenden Eigentümers notwendig ist. Dieser Vergleich muss allerdings nicht durch die Immobilienverwaltung selbst erstellt werden.

Er muss von geeigneten Fachleuten zugeliefert werden können und sollte förderfähig sein.

Besonders kritisch ist, dass die Regelung nach der Begründung auf Tarife mit Bio-Anteil und auf die Bestätigung der Lieferanten setzt. Der Entwurf geht davon aus, dass solche Tarife angeboten und abgeschlossen werden können und dass der Kohlendioxidpreis für den klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt. Für die Verwaltungspraxis genügt diese Annahme nicht. Entscheidend ist, ob die Tarife regional verfügbar, langfristig beschaffbar, objektbezogen nachweisbar, preislich transparent, abrechnungsfähig und gegenüber GdWE sowie vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern prüfbar sind.

Ergänzend ist klarzustellen, wie die für Grüngas, Biomethan, biogenes Flüssiggas und Grünheizöl maßgeblichen Anteile mit der Bio-Treppe des § 43 GModG-E zusammenwirken. Der Entwurf muss eindeutig regeln, ob die Quote auf den kalenderjährlichen Brennstoffeinsatz, den jeweiligen Lieferzeitraum, den Rechnungszeitraum oder die tatsächlich bereitgestellte Wärme zu beziehen ist. Ebenso sind unterjährige Inbetriebnahmen, Lieferantenwechsel, Sammelverträge, Rahmenverträge und objektübergreifende Beschaffungsmodelle praxistauglich zu erfassen.

Der VDIV Deutschland hält daher folgende Klarstellung für erforderlich: Die Einhaltung der Bio-Treppe muss für die Gebäudeeigentümerseite durch standardisierte Lieferantenbestätigungen nachgewiesen werden können, ohne dass Immobilienverwaltungen oder GdWE die Lieferketten, Massenbilanzsysteme oder stoffliche Zusammensetzung selbst prüfen müssen. Die Verantwortung für die Richtigkeit der brennstoffbezogenen Bestätigung muss eindeutig beim Lieferanten beziehungsweise bei den hierfür gesetzlich adressierten Marktakteuren verbleiben.

## **2.6. Nachweisführung, Aufbewahrung und behördliche Vorlagepflichten**

Der Entwurf sieht in § 96 Absatz 4 und 5 GModG-E vor, dass geschäftsmäßige Lieferanten bestimmter klimafreundlicher Brennstoffe dem Belieferten mit der Abrechnung bestätigen müssen, dass die jeweiligen Anforderungen erfüllt sind. Mit diesen Bestätigungen soll die Erfüllung der Pflichten nachgewiesen werden. Abrechnungen und Bestätigungen sind in den ersten 15 Jahren nach Inbetriebnahme der Heizungsanlage von dem Eigentümer oder Belieferten jeweils mindestens fünf Jahre

nach Lieferung aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Die Nachweisstruktur ist dem Grunde nach zustimmungsfähig, aber in der konkreten Ausgestaltung unzureichend. Sie bildet den Nachweisansatz ab, lässt aber offen, wie die Nachweise praktisch, digital und prüfsicher geführt werden sollen. Für Immobilienverwaltungen entstehen neue Dauerprozesse: Vertragsprüfung, Rechnungskontrolle, Nachweisablage, Fristenüberwachung, Lieferantenwechsel, Objektaktenpflege, Bereitstellung gegenüber Behörden und Abstimmung mit Abrechnungsdienstleistern.

Für GdWE ist eine besondere Klarstellung erforderlich, wer im Sinne der Vorschrift als „Eigentümer“ oder „Belieferter“ die Nachweise vorzuhalten hat, wenn die Versorgung über eine gemeinschaftliche Heizungsanlage erfolgt und die Vertragsbeziehungen durch die Gemeinschaftsorganisation abgebildet werden. Die Vorschrift darf nicht dazu führen, dass einzelne Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die GdWE und die Immobilienverwaltung jeweils parallel als mögliche Nachweisverantwortliche behandelt werden.

Der VDIV Deutschland regt an, § 96 GModG-E um eine Verordnungsermächtigung oder eine gesetzliche Vorgabe für standardisierte digitale Nachweise zu ergänzen. Die Lieferantenbestätigung sollte mindestens Objektkennung, Lieferzeitraum, Brennstoffart, verpflichtenden Brennstoffanteil, tatsächlich bestätigten Anteil, Preisbestandteil, einschlägige Massenbilanzbestätigung, Rechnungsbezug und Ausstellerkennung enthalten. Die Bereitstellung sollte in einem maschinenlesbaren Format erfolgen, das von Verwaltungssoftware und Abrechnungsdienstleistern verarbeitet werden kann. Zudem sollte klargestellt werden, dass die Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Lieferantenbestätigung die Gebäudeeigentümerseite und die für sie handelnde Immobilienverwaltung von einer weitergehenden materiellen Prüfung der Lieferkette entlastet. Ohne eine solche Entlastungswirkung entsteht ein faktisches Haftungsrisiko, das von Immobilienverwaltungen weder kalkulierbar noch fachlich beherrschbar ist.

Der VDIV Deutschland hält darüber hinaus eine ausdrückliche Klarstellung für erforderlich, dass gesetzliche Nachweis-, Aufbewahrungs- und Vorlagepflichten grundsätzlich in Textform erfüllt werden können. Soweit der Entwurf oder das geltende Gebäudeenergiegesetz an schriftliche Nachweise, Bestätigungen, Erklärungen oder sonstige Unterlagen anknüpft, darf dies nicht zu papiergebundenen oder

unterschriftsgebundenen Verfahren führen. Für die Verwaltungspraxis ist entscheidend, dass digital erstellte, digital übermittelte und digital archivierte Unterlagen ausreichen, sofern sie dem jeweiligen Gebäude, dem Vorgang, dem Aussteller und dem maßgeblichen Zeitraum eindeutig zugeordnet werden können. Andernfalls würde der Entwurf trotz seines Modernisierungsanspruchs vermeidbare Medienbrüche schaffen und die Digitalisierung der Nachweisführung in GdWE, bei vermieteten Eigentumswohnungen und im behördlichen Vollzug unnötig erschweren.

## **2.7. Hybridheizungen, Solarthermie, Biomasse und Stromdirektheizungen**

Der Referentenentwurf enthält Sonderregelungen für Solarthermie-Hybridheizungen, Wärmepumpen-Hybridheizungen, Biomasse-Hybridheizungen, solarthermische Anlagen, feste Biomasse und Stromdirektheizungen. Solarthermische Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen auf die Pflicht nach § 43 angerechnet werden. Bei höheren Anteilen sind Nachweise durch fachkundige Personen vorgesehen. Wärmepumpen-Hybridheizungen erfüllen die Pflicht, wenn der Betrieb bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt. Für bestimmte Konstellationen sind ab 2029 beziehungsweise nach dem 31. Dezember 2034 fachkundige Nachweise erforderlich.

Diese Regelungen sind im Grundsatz zustimmungsfähig, weil sie Mischlösungen ermöglichen und damit der technischen Vielfalt des Bestands Rechnung tragen. Sie setzen jedoch in hohem Maße technische Planung, Betriebsführung und spätere Dokumentation voraus. Insbesondere die Frage, ob eine Wärmepumpe im Hybridbetrieb tatsächlich vorrangig arbeitet oder welchen Anteil Solarthermie beziehungsweise Biomasse an der bereitgestellten Wärme erzeugt, kann nicht durch eine Immobilienverwaltung eigenständig bewertet werden.

Der Gesetzgeber sollte deshalb klarstellen, dass die entsprechenden Nachweise ausschließlich von fachkundigen Personen zu erstellen sind und dass die Immobilienverwaltung sich bei Beschlussvorbereitung und Beschlussvollzug auf diese Nachweise stützen darf. Für GdWE muss außerdem sichergestellt sein, dass die Kosten solcher Nachweise, Planungsleistungen und Betriebsoptimierungen als Bestandteil der Modernisierungsmaßnahme anerkannt und förderfähig ausgestaltet werden können.

Die Regelungen zu Stromdirektheizungen bleiben restriktiv. In bestehenden Gebäuden mit Wohnungen darf eine Stromdirektheizung nur eingebaut werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach den §§ 16 und 19 um

mindestens 30 Prozent unterschreitet. Für zu errichtende Gebäude sieht der Entwurf eine strengere Schwelle von 45 Prozent vor. Die Ausnahmen für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, sind für die Verwaltung größerer GdWE regelmäßig nicht einschlägig.

Aus Sicht des VDIV Deutschland ist insoweit keine grundsätzliche Ablehnung geboten. Erforderlich ist aber, dass die Prüfung des baulichen Wärmeschutzes und der gesetzlichen Schwellen ausdrücklich als Fachprüfungsaufgabe ausgestaltet wird. Immobilienverwaltungen können die Beschaffung entsprechender Nachweise organisieren, dürfen aber nicht für deren technische Richtigkeit einstehen.

## **2.8. Mietrechtliche Einordnung und Modernisierungsmieterhöhung**

Artikel 6 des Referentenentwurfs ändert das Bürgerliche Gesetzbuch. § 555b Nummer 1a BGB soll künftig auf den Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage im Sinne des § 42 GModG verweisen. Damit werden Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen nicht aus dem Modernisierungsbegriff ausgeschlossen, da sie im Katalog des § 42 GModG-E enthalten sind. Zugleich soll § 559e Absatz 2 BGB dahin geändert werden, dass der pauschale Abzug von 15 Prozent für ersparte Erhaltungsmaßnahmen nicht gilt, soweit Kosten durch den Einbau einer Heizungsanlage im Sinne des § 43 GModG entstanden sind.

Diese Regelung ist differenziert zu bewerten. Positiv ist, dass der Entwurf die mietrechtliche Systematik nicht dadurch verkompliziert, dass einzelne Heizungsarten aus dem Modernisierungsbegriff herausgelöst werden. Kritisch ist jedoch, dass die Wirtschaftlichkeit einer § 43-Heizung für Vermieterinnen und Vermieter durch die Kombination aus Bio-Treppe, Kostenverteilung, Netzentgelten, Kohlendioxidkosten und eingeschränkter pauschaler Erhaltungsabzugsregel deutlich komplexer wird.

Für vermietete Eigentumswohnungen ist dies besonders relevant. Die Entscheidung über eine gemeinschaftliche Heizungsanlage wird auf Ebene der GdWE vorbereitet und beschlossen. Die mietrechtlichen Folgen treffen jedoch die einzelne vermietende Eigentümerin beziehungsweise den einzelnen vermietenden Eigentümer im Verhältnis zu den jeweiligen Mieterinnen und Mietern. Der Entwurf sollte diese Zweistufigkeit ausdrücklich berücksichtigen. Andernfalls drohen Konflikte zwischen gemeinschaftlicher Beschlusslage und individueller mietrechtlicher Umsetzung.

Der vorgesehene § 559f BGB regelt die Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpe. Eine volle Modernisierungsmieterhöhung soll grundsätzlich nur verlangt werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe mindestens 2,5 beträgt. Der Nachweis ist in bestimmten Gebäudekonstellationen entbehrlich, andernfalls ist bei fehlendem Nachweis nur die Hälfte der aufgewendeten Kosten zugrunde zu legen. Der Nachweis muss von einem Fachunternehmer erbracht werden.

Diese Regelung ist mieterschützend nachvollziehbar und in der Zielrichtung zustimmungsfähig. Sie darf aber nicht dazu führen, dass Immobilienverwaltungen die technische Effizienz von Wärmepumpen prognostizieren oder verantworten müssen. Für GdWE ist erforderlich, dass bereits in der Beschlussvorbereitung geklärt wird, ob ein Fachunternehmernachweis geführt werden kann oder ob eine Ausnahme einschlägig ist. Die Kosten für diesen Nachweis und für eine etwaige Vorlauftemperaturprüfung müssen als Bestandteil der Maßnahme eingeplant und förderfähig sein.

Der Gesetzgeber sollte in der Begründung klarstellen, dass der Fachunternehmernachweis nach § 559f BGB die mietrechtliche Verantwortlichkeit des Vermieters betrifft und keine eigenständige technische Gewährleistungs- oder Prüfungspflicht der Immobilienverwaltung begründet. Bei vermieteten Eigentumswohnungen sollte außerdem klargestellt werden, welche Informationen die GdWE den vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verfügung stellen muss, damit diese ihre mietrechtlichen Pflichten erfüllen können.

Der VDIV Deutschland hält außerdem eine ausdrückliche Mitwirkungspflicht für selbstversorgende Nutzerinnen und Nutzer sowie für Eigentümerinnen und Eigentümer mit dezentralen Anlagen für erforderlich. Die für Erstattung, Kostenverteilung und Nachweisführung erforderlichen Rechnungen, Lieferantenbestätigungen und Preisbestandteile müssen fristgebunden vorzulegen sein. Ohne eine solche Mitwirkungspflicht wird die Abrechnung in vermieteten Eigentumswohnungen praktisch streitanfällig, weil Vermieterinnen, Vermieter und die für sie tätige Immobilienverwaltung Informationen benötigen, die außerhalb ihrer Vertragsmacht liegen.

## **2.9. Kostenverteilung nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz**

Artikel 5 des Entwurfs erweitert das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Bei Einbau und Betrieb einer Heizungsanlage nach § 43 Absatz 1 GModG-E sollen für

Wohnraummietverhältnisse in Bestandsgebäuden bestimmte Betriebskosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Der Vermieter hat im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung ab dem 1. Januar 2028 die Netzentgelte für Gas und ab dem 1. Januar 2029 die Kosten der verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffe zu ermitteln. Vermieter und Mieter tragen die Gas-Netzentgelte ab 2028, die Kohlendioxidkosten ab 2028 sowie die Kosten der verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffe ab 2029 hinsichtlich eines Brennstoffanteils von maximal 30 Prozent jeweils hälftig.

Diese Regelung ist im mieterschützenden Ansatz nachvollziehbar, aber in der praktischen Ausgestaltung kritisch. Sie führt zu einer deutlich komplexeren Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Abrechnungsdienstleister müssen Netzentgelte, Kohlendioxidkosten und Preisbestandteile verpflichtend anteilig zu nutzender Brennstoffe getrennt erfassen, verarbeiten und ausweisen können. Vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die Ergebnisse mietvertraglich und abrechnungstechnisch zutreffend anwenden. Immobilienverwaltungen müssen klären, ob und in welchem Umfang diese Aufgaben Gegenstand ihrer vertraglichen Leistung sind.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen verschärft sich die Komplexität. Die GdWE kann auf Ebene der gemeinschaftlichen Wärmeversorgung Brennstoffverträge abschließen und Nachweise dokumentieren. Die mietrechtliche Kostenverteilung ist jedoch Sache des einzelnen vermietenden Eigentümers. Wenn die Sondereigentumsverwaltung oder Mietverwaltung durch ein Verwaltungsunternehmen zusätzlich übernommen wurde, bedarf es klarer vertraglicher Leistungsabgrenzungen und angemessener Vergütung. Ohne solche Abgrenzungen entsteht die Gefahr einer faktischen Aufgabenverlagerung auf Immobilienverwaltungen.

Besonders kritisch ist die Regelung für selbstversorgende Mieterinnen und Mieter. Nach dem Entwurf ermittelt die Mieterin oder der Mieter im Fall der Selbstversorgung die relevanten Kosten nach § 5a Absatz 1 CO<sub>2</sub>KostAufG-E im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter hat den von ihm zu tragenden Anteil zu erstatten. Diese Regelung löst die Kostenerstattung, aber nicht die vorgelagerte Steuerungs- und Nachweisfrage. Unklar bleibt, wie der Vermieter sicherstellen kann, dass ein selbstversorgender Mieter einen § 43-konformen Tarif bezieht, wie Preisbestandteile und Bio-Anteile nachgewiesen werden, wie die Daten bei Lieferantenwechseln, Mieterwechseln oder unvollständigen Rechnungen zu behandeln

sind und welche Folgen eintreten, wenn die Mieterin oder der Mieter die erforderlichen Informationen nicht, nicht vollständig oder verspätet vorlegt.

Der VDIV Deutschland hält eine gesetzliche Klarstellung für erforderlich. Der Entwurf sollte regeln, dass selbstversorgende Mieterinnen und Mieter verpflichtet sind, dem Vermieter die für die Erstattung und den Nachweis erforderlichen Abrechnungen, Preisbestandteile und Lieferantenbestätigungen innerhalb einer bestimmten Frist vorzulegen. Zugleich sollte klargestellt werden, dass der Vermieter und die für ihn tätige Immobilienverwaltung nicht für fehlende oder fehlerhafte Lieferantendaten haften, wenn die Selbstversorgung außerhalb ihrer Vertragsmacht liegt und die erforderlichen Informationen trotz Anforderung nicht vorgelegt werden.

## **2.10. Anwendung auf Neubauten bis Ende 2029 und Evaluation 2036**

Der vorgesehene § 5b des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes erstreckt die Regelungen des § 5a auf Wohnraummietverhältnisse in Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2029 neu errichtet und erstmals genutzt werden. Ausgenommen sind Gebäude, für die Bauantrag, Zustimmung oder Bauanzeige vor dem noch einzusetzenden Datum des Kabinettschlusses erfolgt sind. § 5c sieht eine Evaluation der Regelungen der §§ 5a und 5b im Jahr 2036 im Hinblick auf ihre Verteilungswirkung vor.

Die Übergangslogik ist grundsätzlich nachvollziehbar, weil ab 2030 die Anforderungen an Nullemissionsgebäude für Neubauten greifen sollen. Gleichwohl ist die Regelung klärungsbedürftig, solange nicht eindeutig geregelt ist, wie Projektentwicklungen, Bauträgermaßnahmen und bereits weit fortgeschrittene Planungen in GdWE-nahen Neubaukonstellationen behandelt werden.

Für Immobilienverwaltungen ist zudem relevant, dass Verwaltungsmandate häufig erst nach Errichtung oder kurz vor Übergabe eines Neubauobjekts beginnen. Die Verwaltung muss dann mit den Entscheidungen leben, die in der Errichtungsphase getroffen wurden. Der Gesetzgeber sollte sicherstellen, dass bei Neubauobjekten die für spätere Verwaltung, Abrechnung und Vermietung erforderlichen Nachweise vollständig und digital an die spätere Verwaltung übergeben werden müssen.

## **2.11. Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude**

Der Entwurf setzt für Nichtwohngebäude die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie zur Renovierung der energetisch schlechtesten Gebäude um. § 40 GModG-E verpflichtet

den Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes, mit geeigneten Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die Gesamtenergieeffizienz bestimmte Schwellenwerte ab 1. Januar 2030 beziehungsweise ab 1. Januar 2033 nicht überschreitet. Der Primärenergiebedarf darf ab 2030 das 3,50fache und ab 2033 das 2,95fache des Referenzgebäudes nicht überschreiten. Die Pflicht gilt nicht, soweit die Einhaltung technisch unmöglich, wirtschaftlich unzumutbar oder mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften unvereinbar ist.

Diese Regelung ist im Grundsatz zustimmungsfähig mit Änderungsbedarf. Positiv ist, dass der Entwurf keine bestimmten Sanierungsmaßnahmen vorschreibt, sondern dem Eigentümer die Wahl geeigneter Maßnahmen belässt. Dies ist für heterogene Nichtwohngebäude sachgerecht. Ebenfalls positiv ist, dass technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unzumutbarkeit und entgegenstehende öffentlich-rechtliche Vorschriften berücksichtigt werden.

Für Immobilienverwaltungen im Bereich Gewerbe- und Nichtwohngebäudeverwaltung entsteht gleichwohl erheblicher Prüf- und Organisationsaufwand. Zu prüfen sind Gebäudekategorie, Nutzfläche, vorhandene Energieausweise, Primärenergiebedarf, Referenzgebäude, Anlagentechnik, mögliche Ausnahmetatbestände, Wirtschaftlichkeit und mögliche Maßnahmen. Diese Prüfungen setzen technische und energetische Fachkompetenz voraus und gehören nicht zum originären Leistungsbild einer kaufmännischen Immobilienverwaltung.

Der VDIV Deutschland regt an, dass der Gesetzgeber für § 40 GModG-E bundeseinheitliche Vollzugshinweise, digitale Prüfschemata und standardisierte Nachweisformulare bereitstellt. Die Feststellung, ob ein Nichtwohngebäude unter die Renovierungsanforderung fällt oder ob ein Ausnahmetatbestand eingreift, sollte durch Energieausweis-Aussteller, Energieberatende oder andere qualifizierte Fachleute erfolgen. Die Immobilienverwaltung darf insoweit nur als organisatorische Schnittstelle in Anspruch genommen werden.

§ 41 GModG-E sieht vor, dass die Einhaltung auf Verlangen der zuständigen Behörde anhand eines Energieausweises oder auf andere geeignete Weise nachgewiesen werden kann. Diese Regelung ist grundsätzlich praxistauglich, sollte aber um eine Klarstellung ergänzt werden, dass ein behördliches Verlangen hinreichend bestimmt sein muss und dass die Frist zur Vorlage die Beschaffung fachlicher Nachweise realistisch ermöglicht.

## **2.12. Gebäudeautomatisierung und -steuerung in Nichtwohngebäuden**

Der neue § 56 GModG-E verpflichtet Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung bestimmter Heizungs-, Lüftungs- oder Klimaanlage von mehr als 70 Kilowatt, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 mit einem System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgerüstet zu werden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Das System muss unter anderem Verbrauchsdaten überwachen, protokollieren und analysieren, Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich machen, Effizienzverluste erkennen und über Verbesserungsmöglichkeiten informieren.

Die Regelung ist zustimmungsfähig mit Änderungsbedarf. Aus Sicht der Immobilienverwaltungen kann Gebäudeautomation ein wichtiger Beitrag zur Effizienzsteigerung, zur Verbrauchstransparenz und zur besseren Betriebsführung sein. Zugleich setzt die Umsetzung erhebliche technische Planung, Schnittstellenkompetenz, Datenschutzprüfung, Inbetriebnahme und laufende Betriebsorganisation voraus.

Für verwaltete Nichtwohngebäude ist entscheidend, dass die Regelung nicht zu uneinheitlichen Insellösungen führt. Der Gesetzgeber sollte sicherstellen, dass die geforderten Schnittstellen tatsächlich herstellerunabhängig, softwarekompatibel und für Verwaltungs- sowie Abrechnungssysteme nutzbar sind. Andernfalls entstehen neue Datenbestände, die zwar technisch erhoben, aber nicht effizient in die Verwaltungs- und Abrechnungspraxis integriert werden können.

Die Regelung sollte zudem mit Fördermöglichkeiten für Planung, Installation, Inbetriebnahme-Management und laufendes Monitoring verbunden werden. Ohne Förderung droht insbesondere bei kleineren nichtwohnwirtschaftlichen Objekten eine Investitionshürde, die die Umsetzung verzögert.

## **2.13. Energieausweise, Energieeffizienzklassen und Immobilienanzeigen**

Der Entwurf modernisiert die Vorschriften zu Energieausweisen. § 85 GModG-E erweitert die Mindestangaben im Energieausweis unter anderem um berechnete Primär- und Endenergie, erneuerbare Energieanteile, betriebsbedingte Treibhausgasemissionen, Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen bei Neubauten, Angaben zur Reaktionsfähigkeit auf externe Signale, zur Niedertemperaturfähigkeit des

Wärmeverteilungssystemen und bei Nichtwohngebäuden den Verhältniswert zum Referenzgebäude. § 86 GModG-E führt Energieeffizienzklassen auch für Nichtwohngebäude ein. § 87 GModG-E regelt Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen.

Diese Regelungen sind grundsätzlich zustimmungsfähig, weil sie Transparenz schaffen und die Informationsqualität bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing verbessern können. Für Immobilienverwaltungen, die Vermietungs- oder Verkaufsprozesse begleiten, entstehen jedoch zusätzliche Prüf- und Koordinationspflichten. Sie müssen sicherstellen, dass der jeweils vorliegende Energieausweis zutreffend erfasst wird, dass die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen vollständig übernommen werden und dass ältere Energieausweise nach den Übergangsvorschriften richtig behandelt werden.

Der Entwurf sollte klarstellen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen technischen Angaben vom Aussteller beziehungsweise von den datenbereitstellenden Eigentümerinnen und Eigentümern zu verantworten ist. Immobilienverwaltungen und Makler können Pflichtangaben nur auf Grundlage vorliegender Unterlagen übernehmen, sie können die energetischen Berechnungen nicht eigenständig validieren.

Zudem sollte ein digitaler Energieausweisstandard geschaffen werden, der eine fehlerfreie Übernahme der Pflichtangaben in Verwaltungs- und Vermarktungssoftware ermöglicht. Der Entwurf enthält bereits Ansätze digitaler Formate bei der Lebenszyklus-Treibhausgasbilanzierung. Diese sollten konsequent auch für Energieausweise und Immobilienanzeigen nutzbar gemacht werden.

#### **2.14. Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen bei Neubauten**

Der neue § 88b GModG-E sieht vor, dass Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen ab dem 1. Januar 2028 für neu zu errichtende Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 Quadratmetern und ab dem 1. Januar 2030 für neu zu errichtende Gebäude zu ermitteln sind. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus auszustellen, der Bericht ist unselbständiger Teil des Energieausweises. Er ist dem Aussteller des Energieausweises in einem maschinenlesbaren elektronischen Format zu übermitteln. § 88c regelt die Ausstellungsberechtigung.

Die Regelung ist in der Grundrichtung zustimmungsfähig, weil sie eine Lebenszyklusperspektive in die Gebäudebewertung einführt. Für Immobilienverwaltungen ist sie vor allem bei Neubauverwaltungen, Bauträgerübergaben und späteren Objektunterlagen relevant. Verwaltungsunternehmen werden die Berichte regelmäßig nicht selbst erstellen, müssen sie aber in Objektakten übernehmen, für spätere Eigentümerinnen und Eigentümer verfügbar halten und mit Energieausweisen verknüpfen.

Der Entwurf sollte daher eine Übergabe- und Dokumentationspflicht für Neubauunterlagen klarstellen. Gerade bei neu entstehenden GdWE muss sichergestellt werden, dass die GdWE beziehungsweise die bestellte Immobilienverwaltung bei Verwaltungsbeginn vollständige, digitale und maschinenlesbare Energieausweise, Lebenszyklusberichte, Nachweise zur Anlagentechnik, Ladeinfrastruktur, Solarenergie und Gebäudeautomation erhält. Ohne eine solche Übergabestruktur entstehen Folgeprobleme in der Verwaltung, obwohl die Pflichten bereits in der Errichtungsphase begründet werden.

## **2.15. Nullemissionsgebäude ab 2028 und 2030**

Artikel 3 führt zum 1. Januar 2028 Anforderungen an neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand und mit Behördennutzung als Nullemissionsgebäude ein. Artikel 4 sieht ab dem 1. Januar 2030 vor, dass zu errichtende Gebäude als Nullemissionsgebäude zu errichten sind. Ein Nullemissionsgebäude muss unter anderem eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweisen und darf am Standort keine Kohlendioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen verursachen.

Die Regelung ist für den Neubau in der Zielrichtung europarechtlich angelegt und grundsätzlich nachvollziehbar. Für Immobilienverwaltungen ist sie insbesondere bei Neubauobjekten, Bauträgerübergaben, öffentlich genutzten Nichtwohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden relevant. Der spätere Verwaltungsbetrieb muss die Vorgaben nachvollziehen können, auch wenn die entscheidenden Planungs- und Errichtungsentscheidungen vor Beginn des Verwaltungsmandats getroffen wurden.

Der Gesetzgeber sollte daher die Dokumentations- und Übergabepflichten bei Neubauten stärken. Die spätere Verwaltung benötigt Nachweise, aus denen sich ergibt, dass das Gebäude als Nullemissionsgebäude errichtet wurde, welche technischen Systeme hierfür maßgeblich sind, welche Betriebsanforderungen bestehen und welche Änderungen die Einhaltung gefährden können.

## **2.16. Solarenergie in Gebäuden**

Der neue § 106 GModG-E sieht vor, dass zu errichtende Gebäude so zu konzipieren sind, dass ihr Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie optimiert wird. Außerdem werden stufenweise Errichtungspflichten für Solarenergieanlagen vorgesehen: ab 2027 für neue öffentliche Nichtwohngebäude und neue Nichtwohngebäude mit mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche, ab 2028 für bestimmte bestehende öffentliche Nichtwohngebäude und bestimmte bestehende Nichtwohngebäude bei Änderungen, ab 2029 für weitere bestehende öffentliche Nichtwohngebäude, ab 2030 für neue Wohngebäude und neue überdachte Parkplätze, die physisch an ein Gebäude angrenzen, sowie ab 2031 für bestehende öffentliche Nichtwohngebäude mit mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche. Die Pflicht gilt nicht, soweit die Errichtung technisch unmöglich, funktional nicht realisierbar, wirtschaftlich unzumutbar ist oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.

Die Regelung ist klimapolitisch nachvollziehbar und im Grundsatz zustimmungsfähig, bedarf aber erheblicher Konkretisierung für die Verwaltungspraxis. Solarenergieanlagen auf Dächern, Fassaden oder überdachten Parkplätzen berühren in GdWE regelmäßig gemeinschaftliches Eigentum, Statik, Brandschutz, Dachsanierungszyklen, Versicherungen, Einspeisung, Eigenverbrauch, Messkonzepte, steuerliche Fragen, Vergabe und Wartung. Diese Punkte können nicht nebenbei im Rahmen einer allgemeinen Verwaltungstätigkeit geklärt werden.

Der Entwurf sollte daher klarstellen, dass die Prüfung technischer Machbarkeit, funktionaler Realisierbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit durch geeignete Fachleute erfolgen kann und dass die Kosten hierfür Teil der Maßnahme sind. Für GdWE sollte außerdem eine ausdrückliche Übergangsregelung für bereits geplante oder beschlossene Dachsanierungen aufgenommen werden. Es wäre nicht praxistauglich, wenn eine bereits beschlossene Dachmaßnahme nachträglich durch ungeklärte Solarvorgaben verzögert oder anfechtungsanfällig würde.

Da § 106 Absatz 5 GModG-E den Ländern weitergehende Anforderungen erlaubt, besteht zudem Bedarf an bundeseinheitlichen Vollzugshinweisen zur Koordinierung bundesrechtlicher und landesrechtlicher Solarpflichten. Für Verwaltungsunternehmen muss klar erkennbar sein, welche Pflicht in welchem Gebäude gilt und welche Nachweise erforderlich sind.

## **2.17. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz**

Artikel 7 ändert das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz. Für neue Wohngebäude mit mehr als drei Stellplätzen sind mindestens 50 Prozent der Stellplätze mit Vorverkabelung und die übrigen mit Leitungsinfrastruktur auszustatten. Außerdem ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Für neue Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen gelten weitergehende Anforderungen, insbesondere mindestens ein Ladepunkt je fünften Stellplatz beziehungsweise bei überwiegender Verwaltungs-, Kommunikations- und Organisationsnutzung mindestens ein Ladepunkt je zweiten Stellplatz. Bei größeren Renovierungen bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude greifen entsprechende Ausstattungspflichten, soweit Parkplatz oder elektrische Infrastruktur betroffen sind. Für bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen sind ab 1. Januar 2027 ein Ladepunkt je zehn Stellplätze oder mindestens 50 Prozent Leitungsinfrastruktur vorgesehen.

Diese Regelungen sind in ihrer Zielrichtung zustimmungsfähig, weil Ladeinfrastruktur ein wesentlicher Bestandteil künftiger Gebädefunktionalität ist. Für die Verwaltungspraxis sind sie jedoch anspruchsvoll. GdWE benötigen Stellplatzkataster, Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Leitungswege, Netzanschlussprüfung, Lastmanagement, Brandschutzkonzepte, Kostenverteilung, Beschlussfassung, Betreiberkonzepte und Wartungsregelungen. Bei Nichtwohngebäuden treten Nutzerstruktur, öffentliche Zugänglichkeit und betriebliche Anforderungen hinzu.

Positiv ist, dass der Entwurf intelligentes Laden definiert und vorsieht, dass neu errichtete oder ersetzte Ladepunkte intelligentes Laden ermöglichen müssen. Ebenfalls sachgerecht ist, dass die Leitungsinfrastruktur so dimensioniert werden muss, dass die vorgeschriebene Anzahl von Ladepunkten gleichzeitig und effizient genutzt werden kann.

Gleichwohl bedarf die Regelung eines praxistauglichen Vollzugskonzepts. Insbesondere für GdWE muss eindeutig sein, wie die neuen Pflichten mit bereits bestehenden Beschlusslagen, individuellen Ladeeinrichtungen, baulichen Gegebenheiten, Netzanschlussgrenzen und Kostenverteilungsfragen zusammenwirken. Der Gesetzgeber sollte digitale Musterprozesse, standardisierte Nachweise und klare Übergangsregelungen vorsehen.

Die Übergangsvorschrift des § 16 GEIG-E ist sachgerecht, soweit sie Vorhaben ausnimmt, für die Bauantrag, Zustimmung, Bauanzeige oder vergleichbare Verfahrensschritte vor Inkrafttreten erfolgt sind. Eine vergleichbar klare Übergangslage sollte auch für andere Regelungsbereiche des GModG geprüft werden, insbesondere für Heizungsmodernisierungen, Solarenergieanlagen und Nichtwohngebäuderenovierungen.

## **2.18. Erfüllungsaufwand, Kostenfolgen und tatsächliche Verwaltungslast**

Der Referentenentwurf beziffert für Bürgerinnen und Bürger im Saldo eine jährliche Entlastung von rund 5 Milliarden Euro und rund 55.000 Stunden, für die Wirtschaft eine jährliche Entlastung von rund 2,3 Milliarden Euro und für die Verwaltung eine jährliche Entlastung von rund 334 Millionen Euro. Zugleich werden für die Renovierungsanforderungen an Nichtwohngebäude für die Wirtschaft einmalige Kosten von etwa 684 Millionen Euro pro Jahr über zehn Jahre genannt. Der Entwurf geht außerdem davon aus, dass keine Auswirkungen auf Einzelpreise und das Verbraucherpreisniveau zu erwarten sind.

Diese Darstellung ist aus Sicht professioneller Immobilienverwaltungen kritisch. Der Wegfall bestimmter bisheriger Vorgaben kann rechnerisch zu Entlastungen führen. In der Objektpraxis entstehen jedoch neue Einzelprozesse: Prüfung von Heizungsoptionen, Bio-Treppe, Lieferverträgen, Nachweisen, Abrechnungsbestandteilen, mietrechtlichen Folgen, Energieausweisen, Lebenszyklusberichten, Solarenergiepflichten, Ladeinfrastruktur, Gebäudeautomation, Nichtwohngebäudeanforderungen und Bußgeldrisiken. Der Saldo des Erfüllungsaufwands darf diese praktische Prozessverdichtung nicht verdecken. Die Branchenrealität zeigt, dass zusätzliche Aufgaben auf eine bereits überlastete Branche treffen.

Der Gesetzgeber sollte daher den Erfüllungsaufwand für Immobilienverwaltungen gesondert erfassen. Es genügt nicht, nur Eigentümerinnen und Eigentümer, Wirtschaft und Verwaltung im allgemeinen Sinne zu betrachten. Die Immobilienverwaltung ist die Umsetzungsinfrastruktur im Gebäudebestand. Wird sie überlastet, verzögern sich Beschlüsse, Vergaben, Förderanträge, Abrechnungen und Modernisierungsmaßnahmen.

## **2.19. Vergütung und Förderfähigkeit zusätzlicher Verwaltungsleistungen**

Der VDIV Deutschland regt an, im Gesetz oder in der Begründung ausdrücklich klarzustellen, dass zusätzliche Verwaltungsleistungen, die durch gesetzliche Nachweis-, Dokumentations-, Förder- und Abrechnungsprozesse ausgelöst werden, gesondert vergütungsfähig sind. Das betrifft insbesondere die Einholung, Prüfung auf Vollständigkeit, Ablage und Weitergabe digitaler Nachweise, die Koordination von Fachleuten, die Aufbereitung beschlussfähiger Varianten, die Abstimmung mit Abrechnungsdienstleistern und die Datenübernahme in Verwaltungs- und ERP-Systeme. Soweit diese Leistungen Voraussetzung der gesetzlichen Umsetzung sind, müssen sie entweder förderfähig sein oder als gesondert zu beauftragende Leistungen anerkannt werden.

## **2.20. Bußgeldvorschriften, Vollzug und Verantwortungsverteilung**

§ 108 GModG-E enthält Bußgeldtatbestände unter anderem für Verstöße gegen Anforderungen an Gebäude, Heizungsanlagen, Bio-Treppe, Hybridlösungen, Biomasse, Stromdirektheizungen, Gebäudeautomation, Energieausweise, Immobilienanzeigen, private Nachweise und behördliche Anordnungen. Die Bußgeldrahmen sind gestuft.

Die Bußgeldsystematik ist als Vollzugsinstrument grundsätzlich nachvollziehbar, bedarf aber einer klaren Verantwortungsverteilung. Der Entwurf adressiert vielfach den Eigentümer, den Gebäudeeigentümer, den Belieferten, den Aussteller oder denjenigen, der eine Anzeige verantwortet. Für GdWE und Immobilienverwaltungen muss eindeutig sein, wer öffentlich-rechtlich verantwortlich ist und welche Aufgaben der Verwaltung nur aufgrund eines Verwaltervertrags oder einer gesonderten Beauftragung zukommen.

Der VDIV Deutschland hält eine ausdrückliche Klarstellung für erforderlich, dass die Beauftragung einer Immobilienverwaltung keine eigenständige öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit für technische, energetische oder planerische Anforderungen begründet, soweit das Gesetz diese Verantwortung nicht ausdrücklich auf die Verwaltung überträgt. Eine Verwaltung kann Fristen organisieren, Beschlüsse vorbereiten, Angebote einholen, Fachleute koordinieren und Dokumente ablegen. Sie kann aber nicht ohne gesonderte Beauftragung die technische Richtigkeit einer Heizungsanlage, die energetische Bewertung eines Gebäudes, die Förderfähigkeit einer Maßnahme, die Richtigkeit einer Lieferantenbestätigung oder die Vollständigkeit einer Massenbilanz verantworten.

Die zuständigen Behörden sollten bundeseinheitliche Vollzugshinweise erhalten. Unterschiedliche Verwaltungspraxis in Ländern und Kommunen würde zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen, insbesondere bei GdWE mit bundesweit tätigen Verwaltungsunternehmen.

### **2.21. Förderung, Finanzierung und wirtschaftliche Zumutbarkeit**

Der Referentenentwurf enthält im Gebäudemodernisierungsgesetz weiterhin Vorschriften zur finanziellen Förderung. Die konkrete Förderkulisse, Förderhöhe, Förderfähigkeit von Planungs-, Beratungs-, Verwaltungs- und Nachweiskosten sowie die Verlässlichkeit der Mittel über Projektlaufzeiten werden im Entwurf jedoch nicht hinreichend ausgestaltet.

Aus Sicht des VDIV Deutschland ist dieser Punkt zentral. GdWE beschließen Modernisierungen nur dann rechtssicher und tragfähig, wenn die Finanzierung geklärt ist. Dazu gehören Erhaltungsrücklage, Sonderumlage, Kreditaufnahme, Förderantrag, Liquiditätsplanung, Zahlungsplan, Beschlussfassung und Kostenverteilung. Unklare Förderbedingungen erschweren die Beschlussfassung und erhöhen Anfechtungsrisiken.

Der VDIV Deutschland regt an, die Förderfähigkeit ausdrücklich auf vorbereitende Fachplanung, Energieberatung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Beschlussunterlagen, Nachweisführung, digitale Dokumentation, Baubegleitung, Fördermittelmanagement und zusätzliche Verwaltungsleistungen zu erstrecken. Ohne diese flankierende Finanzierung werden gerade GdWE mit begrenzter Rücklagenausstattung Schwierigkeiten haben, die neuen Anforderungen rechtzeitig und rechtssicher umzusetzen.

Der VDIV Deutschland hält an der Forderung fest, dass Förderbedingungen vor dem Auslösen gesetzlicher Pflichten belastbar feststehen müssen. Für GdWE ist besonders problematisch, wenn Fördervoraussetzungen, Boni oder Einkommenskomponenten auf einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer zugeschnitten sind, die Maßnahme aber gemeinschaftlich beschlossen und finanziert werden muss. Der Entwurf sollte deshalb zumindest begründungsseitig festhalten, dass gemeinschaftliche Maßnahmen nicht durch uneinheitliche Förderzugänge blockiert werden dürfen und dass Förderverfahren so auszugestalten sind, dass sie beschluss- und abrechnungstauglich in GdWE umgesetzt werden können.

## **2.22. Kostenfreie Sanierungsfahrpläne und GdWE-taugliche Erstberatung**

Der VDIV Deutschland hält es weiterhin für erforderlich, für GdWE einen kostenfreien oder jedenfalls vollständig förderfähigen gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan als Einstieg in die Gebäudemodernisierung vorzusehen. Der Referentenentwurf setzt an zahlreichen Stellen technische, wirtschaftliche und organisatorische Vorentscheidungen voraus. Ohne eine belastbare Erstbewertung des Gebäudes, der Wärmeversorgung, der Gebäudehülle, der Finanzierung und der Förderfähigkeit können GdWE solche Entscheidungen nicht rechtssicher vorbereiten. Der Sanierungsfahrplan sollte ausdrücklich auf GdWE zugeschnitten, beschlussgeeignet aufbereitet und mit den Anforderungen an Wärmeversorgung, Solarenergie, Ladeinfrastruktur und Nichtwohngebäudepflichten verzahnt werden.

## **3. Besondere Umsetzungsanforderungen aus Sicht der Immobilienverwaltungen**

Der Referentenentwurf muss stärker an der tatsächlichen Organisation von Immobilienverwaltungen und der Entscheidungsstruktur von GdWE ausgerichtet werden. Gebäudemodernisierung ist kein punktuell Ereignis, sondern ein Prozess. Er beginnt mit der Bestandsaufnahme, führt über technische Beratung, Variantenvergleich, Finanzierung, Förderprüfung und Beschlussfassung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abrechnung, Nachweisführung und dauerhaften Dokumentation.

In GdWE ist dieser Prozess besonders formalisiert. Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum setzen rechtssichere Beschlüsse voraus. Diese Beschlüsse müssen so vorbereitet sein, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die technische, wirtschaftliche und rechtliche Tragweite erkennen können. Der Entwurf sollte deshalb die Beschlussrealität ausdrücklich berücksichtigen. Dazu gehören klare Stichtage, ausreichende Umsetzungsfenster, Schutz bereits beschlossener oder begonnener Maßnahmen und praxistaugliche Nachweisfristen.

Der Verwaltungsaufwand wird durch den Referentenentwurf deutlich zunehmen, auch wenn einzelne bisherige Vorgaben entfallen. Künftig sind insbesondere zusätzliche Prozesse für Brennstoffnachweise, Lieferantenbestätigungen, Preisbestandteile, Abrechnungslogik, Energieausweise, Lebenszyklusberichte, Solarenergieanlagen, Ladeinfrastruktur, Gebäudeautomation und Nichtwohngebäuderenovierungen

erforderlich. Diese Aufgaben müssen angemessen vergütet werden können. Gesetzgeberische Regelungen dürfen nicht unausgesprochen davon ausgehen, dass Immobilienverwaltungen zusätzliche öffentliche, technische oder förderrechtliche Koordinationsleistungen ohne vertragliche Grundlage und ohne Vergütung übernehmen.

Die Verantwortungsverteilung muss rechtssicher gefasst werden. Die GdWE beziehungsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer tragen die Entscheidung und Finanzierung. Technische Fachleute tragen die Verantwortung für Planung, Berechnung, Nachweise und Fachunternehmerbestätigungen. Energieversorger tragen die Verantwortung für Brennstoff- und Lieferantenbestätigungen. Abrechnungsdienstleister müssen die technische Abrechnungsfähigkeit sicherstellen. Behörden sind für den Vollzug verantwortlich. Immobilienverwaltungen organisieren und koordinieren diese Prozesse, soweit sie hierfür beauftragt sind. Eine Überdehnung ihrer Pflichten würde nicht zu mehr Klimaschutz führen, sondern zu Haftungsvermeidung, Verzögerung und Rückzug aus besonders aufwändigen Mandaten.

Die Digitalisierung muss integraler Bestandteil des Gesetzesvollzugs werden. Der Entwurf enthält einzelne digitale Elemente, etwa maschinenlesbare Formate für Lebenszyklusberichte und Anforderungen an Schnittstellen bei Gebäudeautomation. Für die besonders praxisrelevanten Nachweise zur Bio-Treppe, Preisbestandteile in Abrechnungen, Erstattungsansprüche selbstversorgender Mieterinnen und Mieter, Energieausweise, Immobilienanzeigen, Förderanträge und GEIG-Nachweise fehlen jedoch umfassende digitale Standards. Der Gesetzgeber sollte einheitliche Formate, zentrale Portale, Schnittstellen zu Verwaltungssoftware und maschinenlesbare Lieferanten- sowie Fachunternehmernachweise vorgeben. Dazu gehört auch, dass gesetzliche Schriftformerfordernisse im Bereich von Nachweisen, Bestätigungen, Erklärungen und sonstigen Unterlagen konsequent durch praxistaugliche Textformbeziehungsweise elektronische Nachweiswege ersetzt oder jedenfalls entsprechend ausgelegt werden.

Fristen müssen realistisch sein. Der Entwurf enthält zahlreiche Zeitpunkte: Bio-Treppe ab 2029 mit weiteren Stufen bis 2040, Kostenverteilung ab 2028 beziehungsweise 2029, Gebäudeautomation bis Ende 2029, Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude ab 2030 und 2033, Solarenergiepflichten ab 2027 bis 2031, Nullemissionsanforderungen ab 2028 und 2030 sowie GEIG-Pflichten ab 2027. Für GdWE sind diese Fristen nur erreichbar, wenn Vorlaufzeiten für Beratung, Planung,

Beschlussfassung, Finanzierung, Förderanträge, Fachunternehmen und behördliche Verfahren berücksichtigt werden.

Finanzierung und Förderung müssen GdWE-tauglich sein. Viele Maßnahmen erfordern erhebliche Investitionen, die nicht allein aus laufenden Wirtschaftsplänen oder vorhandenen Rücklagen bestritten werden können. Sonderumlagen und Kreditaufnahmen brauchen Akzeptanz und rechtssichere Beschlüsse. Förderanträge müssen vor Maßnahmenbeginn gestellt und rechtzeitig beschieden werden. Förderbedingungen müssen deshalb stabil, verständlich, langfristig verlässlich und auch für kleinteilige GdWE zugänglich sein.

Mietrechtliche Folgewirkungen müssen von Anfang an mitgedacht werden. Bei vermieteten Eigentumswohnungen fällt die gemeinschaftliche Entscheidungsebene nicht mit der mietrechtlichen Umsetzungsebene zusammen. Die GdWE entscheidet über die gemeinschaftliche Anlage, die vermietende Eigentümerin beziehungsweise der vermietende Eigentümer muss Modernisierungsankündigung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung, Erstattung und Nachweise gegenüber den Mieterinnen und Mietern bewältigen. Der Entwurf sollte diese Struktur ausdrücklich aufnehmen und Informationspflichten zwischen GdWE und vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern praxistauglich fassen.

Der Vollzug muss bundeseinheitlich, verständlich und verhältnismäßig erfolgen. Unterschiedliche Auslegung durch Länder, Kommunen, Förderstellen und Vollzugsbehörden würde die Umsetzung in der Fläche erheblich erschweren. Der VDIV Deutschland hält bundeseinheitliche Vollzugshinweise, Musterformulare, digitale Prüfschemata und standardisierte Nachweiswege für unverzichtbar.

## Schlussbemerkung

Der VDIV Deutschland unterstützt das Ziel, Gebäudemodernisierung rechtssicher, technologieoffen, praxistauglich und sozial ausgewogen auszugestalten. Der Referentenentwurf enthält hierfür wichtige Ansätze. Die Streichung der bisherigen pauschalen 65-Prozent-Vorgabe und die Öffnung für verschiedene Heizungsoptionen können in Bestandsgebäuden Handlungsspielräume schaffen. Auch die maßnahmenoffene Ausgestaltung der Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude, die Evaluation zentraler Regelungen und einzelne digitale Elemente sind grundsätzlich zu begrüßen.

Der Entwurf bleibt jedoch hinter den Anforderungen der praktischen Umsetzung zurück. Die neuen Regelungen schaffen erhebliche Folgeprozesse bei Brennstoffbezug, Nachweisen, Kostenverteilung, Abrechnung, Energieausweisen, Solarenergie, Ladeinfrastruktur, Gebäudeautomation und Nichtwohngebäuden. Diese Prozesse treffen auf GdWE, vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Immobilienverwaltungen, die bereits heute unter hoher Belastung, Fachkräftemangel und wachsender regulatorischer Komplexität arbeiten.

Gebäudemodernisierung wird nur gelingen, wenn der Gesetzgeber die Umsetzungsrolle von Immobilienverwaltungen realistisch berücksichtigt. Immobilienverwaltungen sind Schaltstelle der Umsetzung, aber nicht Ersatz für technische Planung, Energieberatung, Förderstellen, Abrechnungsdienstleister oder Behörden. Der Entwurf muss daher klare Zuständigkeiten, haftungssichere Nachweise, ausreichende Fristen, stabile Förderung, digitale Verfahren und GdWE-taugliche Beschlussgrundlagen schaffen.