

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

STELLUNGNAHME, THÜGA Aktiengesellschaft | 11. Mai 2026

Thüga begrüßt, dass die Bundesregierung mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich einen neuen Rahmen für die Wärmewende im Gebäudesektor vorlegt und die Länder- und Verbändeanhörung eröffnet hat. Angesichts der Komplexität und Reichweite der vorgesehenen Änderungen ist der für die Konsultation vorgesehene Zeitraum allerdings zu knapp bemessen. Dies erschwert eine vertiefte Bewertung. Im Folgenden werden daher die aus Sicht der Thüga zentralen Punkte adressiert.

Generell begrüßt Thüga, dass das Gebäudemodernisierungsgesetz mehr Wahlfreiheit im Wärmemarkt möglich machen und die Nutzung klimafreundlicher Brennstoffe anreizen soll. Die Streichung der Detailparagrafen 71 ff. GEG für einzelne Technologien und die Ersetzung durch eine offene Liste in Artikel 1 mit § 42neu im GModG ist sinnvoll und richtig. Denn: wie genau geheizt wird, sollte ausgehend von den vor Ort gegebenen Voraussetzungen individuell geklärt werden. „One size fits all“ gibt es im Wärmemarkt nicht.

Äußerst kritisch sehen wir jedoch die geplante Aufteilung von grünen Brennstoffkosten, Erdgasnetzentgelten und CO₂-Kosten (Artikel 5 im GModG mit Änderung des Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetzes). Eine solche Kostenaufteilung greift tief in den Wettbewerb der Energieträger ein, soll nur für Gasheizungen gelten und ist daher einseitig diskriminierend. Damit wird der im GModG richtigerweise ausgerufene Grundsatz der Technologieoffenheit leider wieder konterkariert. Da Vermieter bei anderen Optionen keine Kostenbeteiligung fürchten müssen, wird die Heizungswahl verzerrt. Energie-, klima- und gebäudetechnische Überlegungen geraten demgegenüber ins Hintertreffen. Der Hochlauf klimafreundlicher Brennstoffe – ein zentrales Ziel von Bio-Treppe und Grüngasquote – droht damit zu scheitern, noch ehe er effektiv beginnen konnte. Die Thüga setzt sich daher für eine vollständige Streichung der Kostenteilung in Artikel 5 und einen fairen Wettbewerb der Energieträger und Technologien ein.

Eine Halbierung der CO₂-Kosten im Innenverhältnis Vermieter/Mieter mag ggf. noch erklärbar und aus vorherigen Regelungen in Abhängigkeit des Sanierungszustandes der Liegenschaft ableitbar sein. Nicht nachvollziehbar ist hingegen, warum einseitig eine Aufteilung von Kosten der Gasinfrastruktur und für Grüne Gase erfolgen soll. Im Zuge der Energiewende sind in allen Infrastrukturen – Strom, Fernwärme und Gas – hochlaufende Kosten für den Aus- und Umbau zu erwarten, ebenso bei den Energieträgern. Im Sinne der Gleichbehandlung der Energieträger müsste also entweder eine solche Regelung für alle oder für keinen der Bereiche erfolgen, wobei wir die klare Meinung vertreten, dass Infrastruktur- und Brennstoffkosten nicht im Innenverhältnis Vermieter/Mieter aufgeteilt werden sollten. Sollte die Regelung so wie im Entwurf verankert Bestand haben, befürchten wir eine Klagewelle von Kunden aus anderen Energieträgerbereichen wie der Fernwärme oder bei Strom, um dort eine vergleichbare Kostenaufteilung zu erzielen.

Sofern an der Regelung trotz aller Bedenken festgehalten werden soll, sollte mit Blick auf die Ausweisung der Kosten auf Biobrennstoffe bzw. andere Grüngase ein bundeseinheitlicher Jahresdurchschnittspreis analog der CO₂-Zertifikatekosten durch das Umweltbundesamt abgeleitet werden.

Unsere Hinweise ergänzend und im Einzelnen:

Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

- **Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 3 Abs. 1 Nr. 4b, 28a und 29b GModG) i.V.m. Artikel 1 Nr. 21 (§42 Abs. 2 Nr. 4 und §43 Abs. 1 GModG) sowie Nr. 35 (§96 Abs. 4 und 5) [Wasserstoff]**
Eine Differenzierung von Wasserstoff nach den Farben „blau“, „türkis“ und „orange“ ist weder notwendig noch zielführend. Dies sowohl vor dem Hintergrund der europäischen Regulierung hierzu – die ausschließlich zwischen „grünem“ Wasserstoff (RFNBO) und „kohlenstoffarmen“ Wasserstoff (LCF) differenziert – als auch vor dem Regelungsgehalt im GModG nach dem keine Differenzierung bezüglich des Regelungsgehalts erfolgt. Aus Gründen der Rechtsklarheit, sollte daher im Sinne einer 1:1 Umsetzung ausschließlich auf diese beiden Sorten von Wasserstoff referenziert werden. Insbesondere scheint dies geboten, um den Mittels Wasserelektrolyse hergestellten Wasserstoff, der noch nicht die ambitionierten Anforderungen hinsichtlich Zusätzlichkeit und Gleichzeitigkeit erfüllt („kohlenstoffarmer grüner Wasserstoff“), ebenfalls vom Anwendungsbereich des Gesetzes zu erfassen. Nicht zuletzt hat die Europäische Kommission angekündigt, in Kürze eine ergänzende Regulatorik zu Wasserstoff zu veröffentlichen; auch hier sollten potenziell grenzüberschreitende Importe insoweit erleichtert bzw. nicht verunmöglicht werden. Dies sollte durch einen dynamischen Verweis ausschließlich auf die beiden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission „in der jeweils geltenden Fassung“ erfolgen.
- **Zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 9a) [Evaluierungsklausel]**
Die Evaluierungsklausel sollte die Ergebnisse aus der europäischen Evaluierung zum 31.12.2028 (vgl. Art. 28 EPBD) berücksichtigen.

Artikel 2 Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes

- **Zu Artikel 2 Nr. 54 (§ 106) [Solarenergie in Gebäuden]**
Dient der Umsetzung von Artikel 10 EPBD; die sprachliche Unterscheidung zwischen „auf einem zu errichtenden öffentlichen Nichtwohngebäude“ und „auf einem neuen Nichtwohngebäude“ ist nicht nachvollziehbar und ergibt sich so nicht aus der Richtlinie, die in beiden Fällen von „neuen“ (öffentlichen) Nichtwohngebäuden spricht. Der Begriff „zu errichtenden“ suggeriert das Anknüpfen der Verpflichtung an einen anderen / früheren Planungsstand, was so nicht von der Richtlinie intendiert scheint. Dies sollte aus Gründen der Rechtsklarheit angeglichen werden.
- **Zu Artikel 2 zur Differenzierung von öffentlichen Gebäuden (zur behördlichen Nutzung)**
Die Umsetzung der Vorgaben für öffentliche Gebäude aus der EPBD scheint nicht kohärent erfolgt zu sein. An einigen Stellen spricht der Gesetzentwurf von „Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt“ (bspw. bei den Vorgaben zu Nullemissionsgebäuden und zum Energieausweis), während an anderer Stelle von „öffentlichen Nichtwohngebäuden“ gesprochen wird (bspw. bei den Vorgaben zur Umsetzung von Artikel 10 EPBD / Solarenergie in Gebäuden). Weder die Richtlinie noch die entsprechenden Leitlinien scheinen diese Differenzierung zu rechtfertigen (vgl. hierzu bspw. Erwägungsgrund 33 der Energieeffizienz-RL). Insofern wird um Klarstellung gebeten bspw. durch Ergänzung in § 3 GModG (Begriffsdefinitionen).
- **Zu Artikel 2 § 22 (5) in Verbindung mit Anlage 4 [Pauschal-PEF]**
Mit der neuen Anlage 4 Nr. 15 wird für die Bilanzierung der Fernwärme ein Pauschal-PEF eingeführt. Vor dem Hintergrund, dass mit dem neuen § 22 (4) Satz 3 GModG-E eine Umstellung der Methodik zur Ermittlung des Primärenergiefaktors der Wärme aus KWK-Anlagen auf Carnot erfolgt, ist die Einführung eines Pauschal-PEFs zu begrüßen. Abweichend von einem PEF von 0,7 regt Thüga einen Effizienzfaktor von 0,4 für Wärmenetze an, wenn diese die Vorgaben der EED erfüllen. Die Einführung eines Effizienzfaktors ist sachgerecht, weil:
 1. Abstand zwischen den Primärenergiefaktoren von fossiler Kesselerzeugung und von Fernwärme gewahrt bleiben muss;
 2. Abstand der Fernwärme zur (dezentralen) Wärmepumpe nicht zu groß werden sollte (keine bilanziellen Wettbewerbsnachteile zur Wärmepumpe). Sowohl der Einbau einer

- Wärmepumpe als auch der Anschluss an ein Wärmenetz tragen zum Erreichen der Klimaziele bei. Bilanzuell sollten beide Technologien deshalb vergleichbar behandelt werden.
3. Definition der effizienten Fernwärme nach EED berücksichtigt wird. Die Primärenergiefaktoren sind ein Maß für die Effizienz und beschreiben das Verhältnis von eingesetzter Primärenergie für die Bereitstellung einer Einheit Endenergie. Deswegen sollte eine Stufung der Faktoren auch den Einsatz von KWK (und damit Einsparungen im Brennstoffeinsatz) würdigen.
 4. Mindestmaß an Kontinuität gegenüber aktuellen Zertifizierungen zu gewährleisten ist. Bei der Umstellung auf die neue Systematik ist darauf zu achten, dass keine „Brüche“ in laufenden Bauplanungsprojekten und bestehenden Systemen entstehen.

Konkreter Regelungsvorschlag für Artikel 2 § 22 (5) in Verbindung mit Anlage 4 [Ergänzungen unterstrichen]

„Hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen den Primärenergiefaktor für den Wärmeträger in dem Wärmenetz, an das das zu errichtende Gebäude angeschlossen wird, nicht ermittelt und veröffentlicht, ist als Primärenergiefaktor der Wert für die genutzte Fernwärme nach Anlage 4 zu verwenden. ~~Abweichend von Satz 1 darf ein Wert, der unter dem Wert der Anlage 4 liegt, verwendet werden, wenn dieser Wert um den Wert von 0,002 für jeden Prozentpunkt des aus erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugten Anteils der in einem Wärmenetz genutzten Wärme verringert wird und das Fernwärmeversorgungsunternehmen dies veröffentlicht.~~ Abweichend von Satz 1 darf ein Wert von 0,4 verwendet werden, wenn das Wärmenetz die Anforderung der effizienten Fernwärme nach EED erfüllt und das Fernwärmeversorgungsunternehmen dies veröffentlicht.“

- **Zu Artikel 2, Anlage 9, 3. Emissionsfaktoren [pauschale Emissionsfaktoren]**

Analog zur Einführung von pauschalen Gesamtprimärenergiefaktoren in Anlage 4 sollten für Nah-/Fernwärme auch pauschale, zukunftsorientierte Emissionsfaktoren eingeführt werden. Diese sollten analog zum Primärenergiefaktor für Wärmenetze, welche effizient nach EED sind, abgeleitet werden:

- o Standardfaktor für Wärmenetze: 50 g/kWhth
- o Für Nah-/Fernwärme, die effizient nach EED ist: 30 g/kWhth

Konkreter Regelungsvorschlag [Ergänzungen unterstrichen]:

Die Nummern 22 bis 27 werden aus der im Entwurf aufgeführten Tabelle entfernt und durch neue Nummern 22 und 23 ersetzt:

- o 22 Nah-/Fernwärme 50
- o 23 Nah-/Fernwärme (effizient nach EED) 30

Artikel 5 Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes

- **Zu Artikel 5 § 3 CO2KostAufG [Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme]**

Sofern - trotz dargelegter Bedenken - eine Aufteilung der Kosten bei grünen Gasen im Innenverhältnis zwischen Vermieter/Mieter erfolgen soll, wäre eine einfache und transparente Lösung, dass für Biobrennstoffe bzw. andere Grüngase für die Zwecke der Kostenaufteilung einen bundeseinheitlichen Jahresdurchschnittspreis analog der CO2-Zertifikatekosten durch das Umweltbundesamt abgeleitet und zum Jahresende für die Rechnungsstellung und Kostenaufteilung im Folgejahr veröffentlicht wird. Dadurch würden, neben mehr Transparenz für die Kunden, bundesweit gleiche Bedingungen für Mieter und Vermieter gelten. Zudem würde vermieden, dass ggf. Lieferanten Einblick in ihre Beschaffungsstrategie geben, indem sie die realen Beschaffungskosten für die Zertifikate angeben. Die gleichen Überlegungen hatten im BEHG dazu geführt, dass der Preis für die CO2-Zertifikate ab Start der Handelsphase nicht mehr als Preisbestandteil aufgeführt werden müssen, sondern Teil der Beschaffungskosten werden und stattdessen ein vom UBA ermittelter Durchschnittspreis Basis für die CO2-Kostenaufteilung ist. Den Biogas-Anteil über einen UBA-Index darzustellen ist daher notwendig, da eine Darstellung über die realen Beschaffungskosten aus Gründen des Wettbewerbsschutzes nicht möglich ist. Ebenso wäre eine Differenzbildung nicht kunden- sondern nur portfoliobezogen möglich. Eine einzelkundenscharfe, ex post ermittelte Differenzpreismethode kollidiert in der Praxis mit Preisgarantie-/Fixpreisprodukten, weil die maßgeblichen Werte regelmäßig erst nachträglich bzw. periodisiert vorliegen. Das würde den Charakter

einer echten Preisgarantie entwerfen und läuft damit dem Kundenbedürfnis nach planbaren Preisen entgegen. Ein bundeseinheitlicher, vorab veröffentlichter UBA-Jahresdurchschnittspreis als Default ist deshalb nicht nur operativ/wettbewerblich sinnvoll, sondern auch aus vertrags- und kundenbezogener Sicht erforderlich, um die Informationspflicht abrechnungssicher umzusetzen. Berechnungszeitraum und Veröffentlichungszeitpunkt (für das Folgejahr) müssen im Gesetz oder untergesetzlich klar geregelt werden. Dabei sollte eine ausreichende Frist gesetzt werden und im Gleichklang die Veröffentlichungsfrist des UBA nach § 34 Abs. 2 CO2KostAufG verlängert werden. Die Frist ist mit Blick auf die im Abrechnungssystem vorzunehmenden Anpassungen und Tests zu kurz bemessen und sollte 8 Wochen betragen.

Dieser Preis würde sich offensichtlich an den Erfüllungskosten der noch zu regelnden Grünasquote orientieren müssen. Im Idealfall gibt es künftig einen marktbasierten Jahresdurchschnittspreis für Grünaszertifikate. Dafür müssten diese aber wie CO₂-Zertifikate an einem Marktplatz gehandelt werden dürfen. Ggf. wäre hierbei auch in Abhängigkeit der Ausgestaltung der Grünasquote eine Differenzierung nach den Brennstoffen Biomethan, biogenes Flüssiggas, Bio-Öl und Wasserstoff vorzusehen.

Des Weiteren sollte im CO₂KostAufG (auch für die Ermittlung der Kosten für CO₂-Zertifikate) der Brennwert, und nicht mehr der Heizwert als Grundlage der Berechnungen dienen. Dies entspricht dem üblichen Standard bei Abrechnungen und vermeidet unnötige Umrechnungen. Zudem werden Kunden nicht verunsichert, wenn zwei verschiedene Werte für den Energieinhalt verwendet werden.

- **Kleine KWK-Anlagen werden auch in Gebäudenetzen betrieben und können Teil einer Heizungsanlage bilden, die den Anforderungen nach § 43 Abs. 1 GModG-E und demzufolge auch der Informationspflicht nach Absatz 1 Nr. 6 unterliegt.** Da im GModG die Carnot-Methode als Allokationsmethode für KWK verankert wird, wäre ferner darüber nachzudenken, diese Änderung – mit Verweis auf DIN EN 15316-4-5:2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 - auch im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz aufzunehmen.

In Bezug auf den ersten Aspekt sollte § 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 deshalb in jedem Falle wie folgt erweitert werden [Ergänzung unterstrichen]:

„2. im Fall der Wärmeerzeugung in einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage die Zuordnung der Brennstoffemissionen und der nach § 43 Absatz 1 des Gebäudemodernisierungsgesetzes verpflichtend anteilig zu nutzenden Brennstoffmenge für die Erzeugung der Wärme entsprechend der Zuordnungsregel nach Anhang 1 Teil 3 der Zuteilungsverordnung 2020 vom 26. September 2011 (BGBl. I S. 1921), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2354) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, vorzunehmen ist,“

Artikel 6 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (vgl. hierzu auch BDEW-Stellungnahme)

- **Mit Artikel 6 werden die Verweise des Gebäudemodernisierungsgesetzes auf die Regelungen im BGB aktualisiert, die Mieterhöhungen durch Modernisierungen betreffen.** Im Zuge dessen sollte gleichzeitig die gegenwärtig noch existierende Vergangenheitsbetrachtung in § 556c BGB durch einen zukunftsgerichteten Betriebskostenvergleich zwischen den klimafreundlichen Erfüllungsoptionen des zukünftigen GModG ersetzt werden. Über dies muss die WärmeLV so an die gegenwärtige Situation angepasst werden, dass ein Wettbewerbsgleichgewicht zwischen den verschiedenen klimaneutralen Heizungsoptionen hergestellt wird. In jedem Fall sind § 556c BGB und Wärmelieferverordnung nicht mehr zeitgemäß und die ursprünglich angedachte Wirkung muss angesichts der für alle Heizungsoptionen gleichermaßen geltenden Klimaschutzziele spätestens jetzt hinterfragt werden.

Daher sollte erwogen werden, § 556c BGB sowie die WärmeLV ersatzlos zu streichen. Über das Wirtschaftlichkeitsgebot in § 559 BGB i.V.m. den miethrechtlichen Anforderungen für Modernisierungen und Auswirkungen auf die Miethöhe sowie dem geplanten Artikel 6 sind die Mieter hinreichend geschützt.

Wenn man dementsgegen an der Vorschrift des § 556c BGB dem Grunde nach festhalten wollte, wäre die gegenwärtig noch existierende Vergangenheitsbetrachtung im Zuge des darin geregelten Kostenvergleichs durch einen zukunftsgerichteten Betriebskostenvergleich zwischen den klimafreundlichen Erfüllungsoptionen des zukünftigen GModG zu ersetzen. Überdies muss die WärmeLV so an die gegenwärtige Situation angepasst werden, dass ein Wettbewerbsgleichgewicht zwischen den verschiedenen klimaneutralen Heizungsoptionen hergestellt wird.

Die Kostenneutralitätslogik in § 556c BGB in ihrer bestehenden Form ist aktuell das wesentliche strukturelle Hemmnis für den Ausbau klimaneutraler Wärmenetze. Die WärmeLV-Reform muss synchron zum GModG erfolgen. Der Vergleichsmaßstab sollte auf erneuerbare Zukunftslösungen umgestellt werden. Der Mieterschutz muss dabei zwingend mitgedacht werden.

Die Grundlage zur Weitergabe der Betriebskosten an die Mieter in § 556c BGB sollte weiterentwickelt werden. Maßgeblich ist, dass künftig nicht nur auf die Betriebskosten, sondern stärker auf die zu erwartende Gesamtmiete abgestellt wird. Erst eine solche Anpassung im BGB würde es ermöglichen, auch die WärmeLV entsprechend fortzuentwickeln und die gewerbliche Wärmelieferung näher an die Logik der Heizungsmodernisierung heranzuführen und dabei auch auf andere Optionen der Heizungsmodernisierungen zu erweitern.

Ziel wäre es, bei Bestandsgebäuden eine Erhöhung der Gesamtmiete zuzulassen, zugleich aber einen passenden Umlagedeckel oder -benchmark für die Summe aus Kaltmietenerhöhung und Betriebskostenerhöhung vorzusehen. Auf diese Weise könnte ein Wettbewerbsgleichgewicht zwischen den am jeweiligen Standort verfügbaren klimaneutralen Heizungsoptionen hergestellt werden und gleichzeitig diejenige Größe gezielt in den Blick genommen werden, die für Mieter entscheidend ist: die Änderung der Gesamtmiete.

Anknüpfend an die bisherige Regelung für Heizungsmodernisierungen in Eigenregie des Vermieters, die auf die Kaltmiete abstellt (0,50 € pro Quadratmeter pro Monat), wird vorgeschlagen, eine entsprechende Option auch für die gewerbliche Wärmelieferung einzuführen.

Die Betrachtung der zu erwartenden Gesamtmiete muss bereits in die Formulierung des § 556c BGB Eingang finden, um auch eine entsprechende Änderung der WärmeLV zu ermöglichen.

Ansprechpartner

Markus Wörz

Leiter Energiepolitik

T: +49 89 38197 1201

markus.woerz@thuega.de

Lena F. Appel

Energiepolitik/ Leiterin Büro Berlin

T: +49 151 53570935

lena.appel@thuega.de