



STELLUNGNAHME

des Bauherren-Schutzbund e. V.

zum Referentenentwurf der Bundesregierung

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

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren im Neubau und Bestand sowie von Immobilienerwerber:innen im selbstgenutzten Wohneigentum. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

Zusammenfassende Bewertung

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) verfolgt das Ziel, das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu vereinfachen und die Technologieoffenheit beim Heizungstausch zu stärken. Die größere Wahlfreiheit bei Heiztechnologien kann grundsätzlich dazu beitragen, individuelle Lösungen besser zu berücksichtigen und die Akzeptanz der Wärmewende zu erhöhen.

Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an private Hauseigentümer:innen deutlich, die richtige Investitionsentscheidung für ihr Gebäude zu treffen. Verbraucher:innen müssen komplexe Modernisierungsentscheidungen für ihr Haus treffen: Heizsystem, Energieträger, langfristige Betriebskosten, zukünftige regulatorische Vorgaben sowie die Anforderungen an die Gebäudehülle sind dabei zu berücksichtigen.

gen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Investitionen in fünf- bis sechsstelliger Größenordnung mit wirtschaftlichen Auswirkungen über mehrere Jahrzehnte.

Aus Sicht privater Bauherren und selbstnutzender Eigentümer:innen bleibt der Entwurf des GModG an entscheidenden Stellen lückenhaft. Klare Leitplanken für eine bezahlbare Wärmewende fehlen. Zwar werden unmittelbare Einschränkungen reduziert, gleichzeitig steigen jedoch die technischen, wirtschaftlichen und bürokratischen Anforderungen an private Hauseigentümer:innen erheblich. Die Komplexität der Wärmewende wird nicht beseitigt, sondern auf individuelle Investitionsentscheidungen, technische Nachweise, Dokumentationspflichten und langfristige Brennstoffrisiken verlagert.

Mehr Wahlfreiheit ist nur dann ein Fortschritt, wenn Hauseigentümer:innen vor Kostenfallen, Fehlinvestitionen und bürokratischer Überforderung geschützt werden. In vielen Fällen werden sie aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten einzelner Bauteile und Gebäudetechnik und der korrekten Einschätzung der bestehenden Bausubstanz fachlich überfordert sein, die Folgen ihrer Investition korrekt einschätzen zu können. Deshalb braucht es verbraucherorientierte und unabhängige Energieberatung, einen qualitativ hochwertigen individuellen Sanierungsfahrplan sowie langfristig verlässliche und sozial ausgewogene Förderstrukturen.

Energetische Sanierungen von Wohngebäuden und Heizungsmodernisierungen stellen für private Haushalte erhebliche finanzielle Belastungen dar. Viele Eigentümer:innen sind auf langfristig stabile Förderungen angewiesen. Darüber hinaus braucht es wirksame Härtefallregelungen für Personengruppen (z.B. Rentner:innen, Hochbetagte), für die eine Sanierungsmaßnahme weder organisatorisch noch finanziell stemmbar oder wirtschaftlich sinnvoll ist.

Der BSB warnt davor, dass Verbraucher:innen mit der steigenden Komplexität der gesetzlichen Anforderungen und der wirtschaftlichen Tragweite ihrer Entscheidungen zunehmend überfordert werden. Der geplante Wegfall der Beratungspflicht beim Heizungstausch ist der falsche Ansatz. Vielmehr sollte der Ausbau der Beratungsangebote sowie eine stärkere und verlässlichere Förderung der energetischen Beratung und des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) im Vordergrund stehen, um Hauseigentümer:innen bei Planung, Finanzierung und Umsetzung verlässlich zu unterstützen und vor möglichen Fehlinvestitionen und unkalkulierbaren Mehrkosten zu schützen.

Zwei zentrale Forderungen des BSB:

- **Beratungspflicht beim Heizungstausch beibehalten:** Technologieoffenheit erhöht den Orientierungsbedarf. Eigentümer:innen müssen vor Investitionsentscheidungen verpflichtend über CO₂-Bepreisung, kommunale Wärmeplanung und langfristige Betriebskosten durch eine unabhängige Energieberatung informiert werden.
- **Individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) dauerhaft stärken:** Der iSFP ist das zentrale Werkzeug für strategische und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsplanung. Seine Förderung muss wieder auf 80 Prozent der förderfähigen Beratungskosten (bis zu 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser, 1.700 Euro für Mehrfamilienhäuser) angehoben und langfristig abgesichert werden.

Hinweis zur Frist der Verbändeanhörung

Die sehr kurz gesetzte Rückmeldefrist zum Referentenentwurf wird der Bedeutung und Komplexität des Themas nicht gerecht, auch vor dem Hintergrund des kurzen Auswertungszeitraums und der bereits für den 13. Mai vorgesehenen Kabinettsbefassung.

Vor diesem Hintergrund fokussiert sich diese Stellungnahme auf ausgewählte Aspekte, die für private Bauherren und selbstnutzende Wohneigentümer:innen von zentraler Bedeutung sind. Ein breiter und tiefgehender Dialog mit den Fachverbänden und Experten hätte die Möglichkeit geboten, bestmögliche Lösungen für die Verbraucher:innen und den Klimaschutz zu finden. Schließlich soll diese Novellierung die Transformation des gesamten Gebäudebestandes in Deutschland begleiten und muss den nationalen und europäischen Klimaschutzziele wie auch den EPBD-Vorgaben Rechnung tragen. Diese Chance wurde vertan.

Im Folgenden weist der BSB auf fünf Punkte hin, die bei der Novellierung aus Verbrauchersicht unbedingt berücksichtigt werden müssen:

1. Technologieoffenheit erhöht den Beratungs- und Orientierungsbedarf

Der Gesetzentwurf betont Technologieoffenheit und größere Wahlfreiheit beim Heizungstausch (§ 42 GModG). Welche Heizlösung sinnvoll ist, hängt unter anderem vom energetischen Zustand des Gebäudes, der Heizlast, der vorhandenen technischen

Infrastruktur, den Platzverhältnissen sowie den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer:innen ab.

Mit dieser größeren Wahlfreiheit steigen jedoch auch die an private Eigentümer:innen gestellten Anforderungen erheblich. Sie müssen künftig eigenständig beurteilen,

- welche Heizsysteme langfristig wirtschaftlich tragfähig sind,
- welche Energieträger künftig verfügbar sein werden,
- welche gesetzlichen Anforderungen künftig gelten,
- welche Betriebskosten langfristig entstehen und
- welche technischen und wirtschaftlichen Risiken mit einzelnen Lösungen verbunden sind.

Der Entwurf vermittelt den Eindruck einer Vereinfachung. Tatsächlich wird die Komplexität jedoch in erheblichem Umfang auf die Ebene individueller Investitionsentscheidungen verlagert. Aus Sicht des BSB wird damit die Bedeutung unabhängiger Energieberatung und strategischer Sanierungsplanung erheblich größer, um Fehlinvestitionen und Betriebskostenfallen zu vermeiden. Eine heute scheinbar günstige fossile Lösung kann morgen zur Kostenfalle werden, durch steigende CO₂-Abgaben, drohenden Nachrüstbedarf und langfristigen Wertverlust der Immobilie.

Gerade Preise für fossile Energie sind volatil, werden global gehandelt und hängen stark von geopolitischen Rahmenbedingungen ab. Hinzu kommt die ungewisse Zukunft der Gasnetze. Kommunen planen Gasnetze mittelfristig stillzulegen, mit der Folge steigender Netzentgelte oder des vollständigen Wegfalls des Anschlusses.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass im aktuellen Entwurf die bisherige verpflichtende Beratung beim Einbau fossiler Heizungen, insbesondere zu den Folgen der CO₂-Bepreisung und zur kommunalen Wärmeplanung, ersatzlos entfällt. Der BSB warnt ausdrücklich vor diesem Schritt: Ohne professionelle Beratungspflicht treffen Eigentümer:innen weitreichende Entscheidungen, ohne zu wissen, ob in ihrer Gemeinde mittelfristig ein Fernwärmenetz entsteht oder welche Kostensteigerungen durch den CO₂-Preis auf sie zukommen.

Der BSB fordert daher, die Beratungspflicht beim Heizungstausch beizubehalten und auf alle Heiztechnologien auszuweiten.

2. Unabhängige Energieberatung und iSFP deutlich stärken

Mit der steigenden Komplexität wächst die Bedeutung unabhängiger Energieberatung erheblich. Aus Verbrauchersicht muss ein hohes Niveau hinsichtlich der Qualität und fachlichen Expertise der Energieberatung gesetzlich sichergestellt werden. Offen ist, was die Regelung mit § 88a in der Praxis für die Qualität der Energieberatung bedeutet. Aus Sicht des BSB ist ein hohes Qualitätsniveau entscheidend. Eine unbestimmte Regelung, die auch eine Absenkung ermöglicht, ist zu vermeiden.

Im Gesetz sollte klar das Ziel eines hohen Qualitätsniveaus für die Energieberatung verankert sein. Darüber hinaus muss mit dem GModG sichergestellt werden, dass die Energieberatung unabhängig von anschließenden Investitions- oder Modernisierungsentscheidungen erfolgt, von qualifiziertem Fachpersonal durchgeführt wird und entsprechende Anreize geschaffen werden.

An dieser Stelle zeigt der Entwurf jedoch einen grundlegenden Widerspruch, der in engem Zusammenhang mit Punkt 1 dieser Stellungnahme steht: Während die Anforderungen an Qualifikation, Nachweisführung und technische Bestätigung steigen, bleibt die unabhängige Verbraucherberatung selbst unzureichend abgesichert. Die bisherige verpflichtende Beratung beim Einbau fossiler Heizungen, insbesondere zu den Folgen der CO₂-Bepreisung und zur kommunalen Wärmeplanung, entfällt.

Der BSB warnt ausdrücklich: Ohne Beratungspflicht können Eigentümer:innen Investitionsentscheidungen treffen, ohne zu wissen, ob in ihrer Straße mittelfristig ein Fernwärmenetz entsteht oder ob steigende CO₂-Kosten die fossil betriebene Heizung zur Dauerkostenfalle machen. Eine heute scheinbar günstige Technik kann morgen teuer werden, durch steigende CO₂-Kosten, Nachrüstbedarf und Wertverluste der Immobilie.

Zudem fehlt die Stärkung verbraucherorientierter Unterstützungsstrukturen, wie sie auch ausdrücklich im Artikel 18 in der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) gefordert sind.

Aus Sicht des BSB muss deshalb sichergestellt werden:

- eine dauerhaft abgesicherte Förderung unabhängiger Energieberatung,
- verbindliche Qualitätsstandards und klare Anforderungen an Neutralität und Verbraucherorientierung der Energieberatung sowie
- eine niedrighschwellige Einbindung qualifizierter Energieberatung vor umfassenden Heizungs- und Sanierungsentscheidungen.

Herzstück dieser Beratung muss der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) sein. Dieser ist das wichtigste Werkzeug für private Eigentümer:innen, um die für ihr Gebäude richtige Modernisierungsstrategie zu entwickeln. Er berücksichtigt den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes, die wirtschaftlich sinnvolle Reihenfolge der Maßnahmen, die lokale Wärmeplanung sowie Fördermöglichkeiten. Der iSFP schafft Orientierung, Transparenz und Investitionssicherheit.

Energetische Modernisierungen sind individuell, technisch komplex und mit hohen Investitionen verbunden. Es braucht fachliche Expertise, um zu entscheiden, welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge und Kombination die größten Einspareffekte haben.

Deshalb muss der iSFP dauerhaft als zentrales Instrument der energetischen Gebäudemodernisierung gestärkt werden. Seine Förderung muss auf einem hohen Niveau langfristig abgesichert werden. Der BSB fordert, den Fördersatz wieder auf 80 Prozent der förderfähigen Beratungskosten bzw. bis zu 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser und 1.700 Euro für Mehrfamilienhäuser zu erhöhen.

3. Gebäudehülle stärker in den Mittelpunkt stellen

Der Gesetzentwurf berücksichtigt Anforderungen an die Gebäudehülle weiterhin über Regelungen wie z.B. zum baulichen Wärmeschutz. Aus Sicht des BSB reicht dies jedoch nicht aus. Die politische und praktische Ausrichtung des Entwurfs liegt stark auf Heizsystemen, Brennstoffen und Nachweispflichten, vernachlässigt jedoch die Gebäudehülle als integralen Bestandteil jeder Modernisierungsentscheidung.

Für private Eigentümer:innen ist entscheidend, dass Heiztechnik und Gebäudehülle gemeinsam betrachtet werden. Eine neue Heizung kann nur dann wirtschaftlich, effizient und zukunftssicher betrieben werden, wenn der energetische Zustand des Gebäudes, die Heizlast, die Wärmeverluste und mögliche Sanierungsschritte der Gebäudehülle in die Entscheidung einbezogen werden.

Eine neue Heizungsanlage allein führt deshalb nicht automatisch zu einer wirtschaftlichen und energieeffizienten Gesamtlösung. Der BSB stellt klar, dass die Verbraucherentscheidung zu stark auf die Wahl einzelner Heiztechnologien reduziert wird, während die Bedeutung der Gebäudehülle und eines ganzheitlichen Sanierungskonzepts in den Hintergrund tritt. Dabei senkt eine energetische Sanierung der Gebäudehülle dauerhaft den Energiebedarf, ganz unabhängig von der Heiztechnik. Gerade vor dem Hintergrund hoher Investitions- und steigender Betriebskosten sowie langfristiger Finanzierungsentscheidungen ist dies problematisch.

Ohne Betrachtung der Gebäudehülle drohen überdimensionierte oder ungeeignete Heizsysteme, unnötig hohe Betriebskosten und langfristige Fehlinvestitionen.

Aus BSB-Sicht muss die Gebäudehülle stärker als integraler Bestandteil jeder Heizungs- und Sanierungsentscheidung gesetzlich verankert werden und mit unabhängiger Energieberatung und strategischer Sanierungsplanung verzahnt werden.

4. Die „Biotreppe“ verlagert wirtschaftliche Risiken auf Eigentümer:innen

Mit der sogenannten ‚Biotreppe‘ (§ 43 GModG) führt der Entwurf einen neuen Steuerungsmechanismus ein: Fossile Heizungen bleiben zwar zulässig, verpflichten Eigentümer:innen aber zu steigenden Anteilen klimaneutraler Brennstoffe. Damit verschiebt sich die Regulierung faktisch vom Heizsystem auf den Brennstoff.

Für Verbraucher:innen entstehen dadurch erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich:

- der langfristigen Verfügbarkeit klimaneutraler Brennstoffe,
- der zukünftigen Preisentwicklung,
- der Infrastruktur sowie
- der tatsächlichen Wirtschaftlichkeit solcher Heizsysteme.

Insbesondere bei Wasserstoff, Biomethan oder biogenen Flüssiggasen bestehen weiterhin erhebliche Unsicherheiten über Mengenverfügbarkeit, Netzausbau und -infrastruktur und zur langfristigen Kostenentwicklung. Private Hauseigentümer:innen sollten jedoch keine Investitionsentscheidungen mit wirtschaftlichen Auswirkungen über mehrere Jahrzehnte auf Basis unsicherer Infrastruktur- und Marktentwicklungen treffen müssen. Die Zulässigkeit fossiler Heizungen darf deshalb nicht mit langfristiger Wirtschaftlichkeit verwechselt werden. Technologieoffenheit darf nicht dazu führen, dass „formal passende“ und auf den ersten Blick günstigere Lösungen gewählt werden, die durch hohe Betriebskosten zur Dauerbelastung für Selbstnutzer:innen werden.

5. Neue Nachweis- und Dokumentationspflichten belasten Verbraucher:innen

Der Entwurf führt darüber hinaus umfangreiche neue Nachweis- und Dokumentationspflichten ein. Lieferanten klimaneutraler Brennstoffe sollen künftig bestätigen, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Eigentümer:innen müssen diese Nachweise über viele Jahre aufbewahren und auf Verlangen vorlegen können.

Aus Sicht des BSB bedeutet dies eine erhebliche Verlagerung bürokratischer Verantwortung auf private Haushalte. Verbraucher:innen werden faktisch zu Dokumentations- und Nachweisverantwortlichen komplexer regulatorischer Anforderungen. Dies entspricht eher einer Betreiberlogik aus dem gewerblichen Bereich als sie für Eigentümer:innen privater Wohnimmobilien typisch und zumutbar wäre.

Besonders problematisch ist dies im Zusammenhang mit Eigentümerwechseln und Gebrauchtimmobilienkäufen. Käufer:innen müssen künftig nachvollziehen können,

- welche Heizungsanlage eingebaut wurde,
- welche Brennstoffe genutzt werden,
- ob sämtliche gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden.

Fehlende Unterlagen oder unvollständige Nachweise können erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Risiken verursachen. Der Entwurf verspricht Entbürokratisierung, schafft gleichzeitig jedoch neue private Nachweis- und Aufbewahrungspflichten über viele Jahre hinweg.

Der BSB fordert, die Nachweise mit bundeseinheitlichen Formularen und Vollzugsleitlinien für alle Nachweispflichten nach § 43 GModG (Bio-Anteile, Hybridheizungs-Betrieb, Solarthermie-Anrechnung) zu standardisieren und so Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen.

Berlin, 11. Mai 2026

Bauherren-Schutzbund e.V.