Online Dialog GModG
Klimabündnis Stadtentwicklung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331-271 83 11
matthias.brauner@bbu.de
www.bbu.de

Matthias Brauner
Leiter Landesgeschäftsstelle

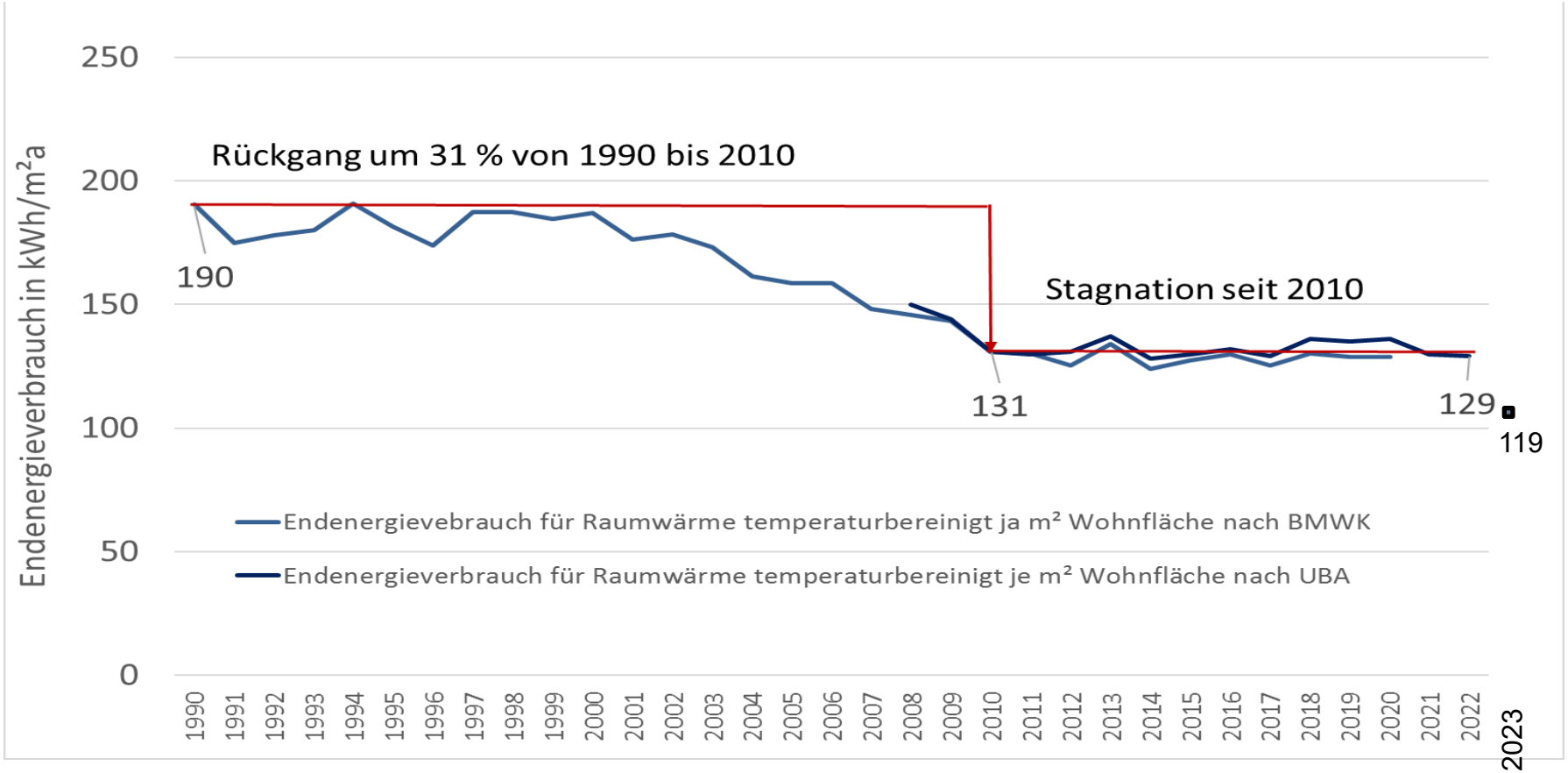
Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld der Klimaregulierung

EPBD / GModG / WPG / CO2-Preis / AVBFernwärmeV

2026 / 2028	Lebensdauer / Lebensende von Heizungen (GModG)
	CO_2-Monitoring / Klimapfad (Risiken kennen, Prüfung) Energieausweise (EPBD-Umsetzung)
	Lokale EE / Fernwärme – Kosten, Emissionen, Zukunft (AVBFernwärmeV, GModG und Wärmeplanungsgesetz)
2028 ff.	Nicht umlegbare Betriebskosten (CO2KostAufG i.V.m. ETS II)
Blick auf 2030 / 2045	Strategie für Worst Performing Buildings (WPB), Klimaschutzgesetz 2045 national: keine fossile Heizung mehr (EPBD, GModG)
zunehmend	Management von Klimarisiken (Realität)

Zielbild Klimaneutralität 2045

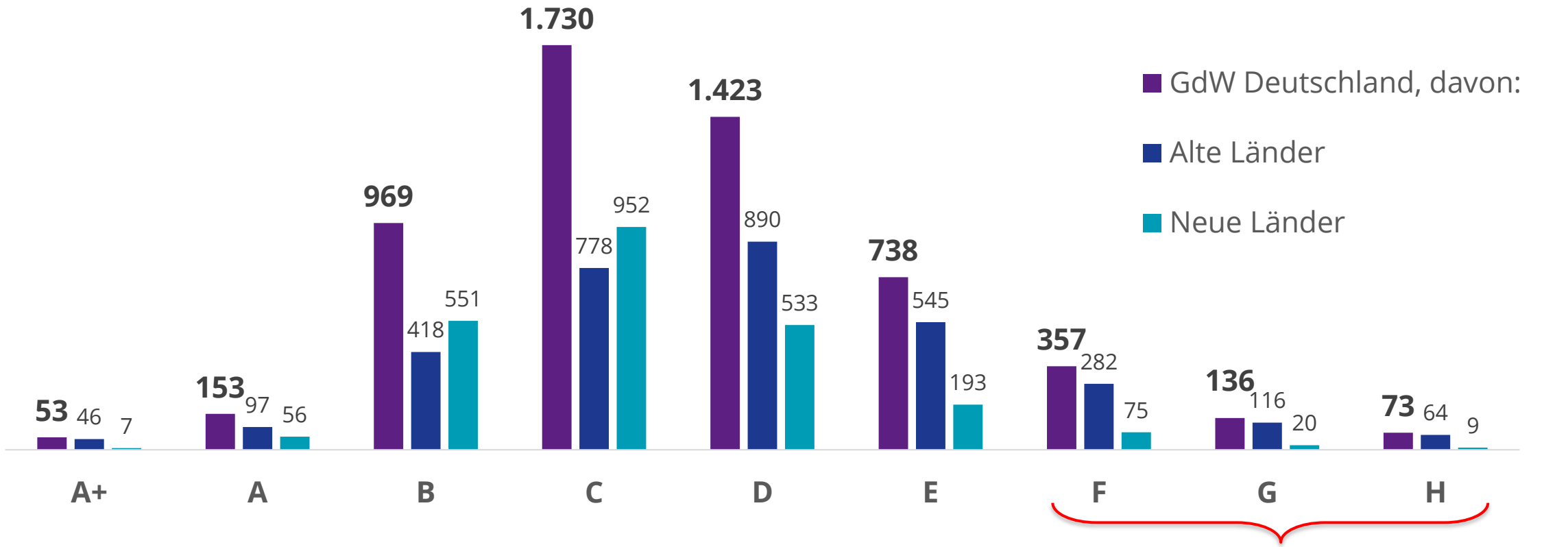
Entwicklung des spezifischen, temperaturbereinigten Energieverbrauchs



https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#mehr-haushalte-grossere-wohnflachen-energieverbrauch-pro-wohnflache-sinkt

In den Jahren 2010 bis 2023 wurden **612 Mrd. EUR (Vollkosten)** in energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohngebäuden investiert.

Eigener Wohnungsbestand 2025 nach Energieeffizienzklassen in Tsd. WE



566 Tsd. **Wohneinheiten**
47 Tsd. Gebäude (Annahme 12 WE pro Gebäude)

Quelle: GdW Jahresstatistik 2025

C02-freie und bezahlbare Wärmeversorgung- Datenlage Wohnungswirtschaft

Beheizungsart	Anteil an der Beheizung	Energie-verbrauch 2023	Treibhausgas-emissionen 2023
	%	kWh/m²a	kg/m²a
Fernwärme/ Wärmenetz	48,7	106	19
Gaskessel im Gebäude	27,0	137	28
Gasetagenheizung	10,1	193	41
Nahwärme/Gebäudenetz	3,1	117	24
Ofenheizung Einzelöfen	1,7	223	86
BHKW Objektversorgung	1,6	127	27
Ölkessel im Gebäude	1,4	144	39
Elektroheizung	0,9	185	77
Biomassekessel im Gebäude	0,6	109	3
Wärmepumpe monovalent	0,5	50	21

In Brandenburg
70 – 75 % Anteil
in der Fernwärme

GdW Statistik, 2024

Zeitstrahl Inkrafttreten GModG

*CO2-Kostenaufteilungsgesetz
**Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude
***Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz

Inkrafttreten 29.07.26

Artikel 1

Einführung GModG, neue Heizungsregelungen mit Biotreppe

Artikel 5, 6

Mieterschutz in BGB und CO2KostAufG*

Artikel 8

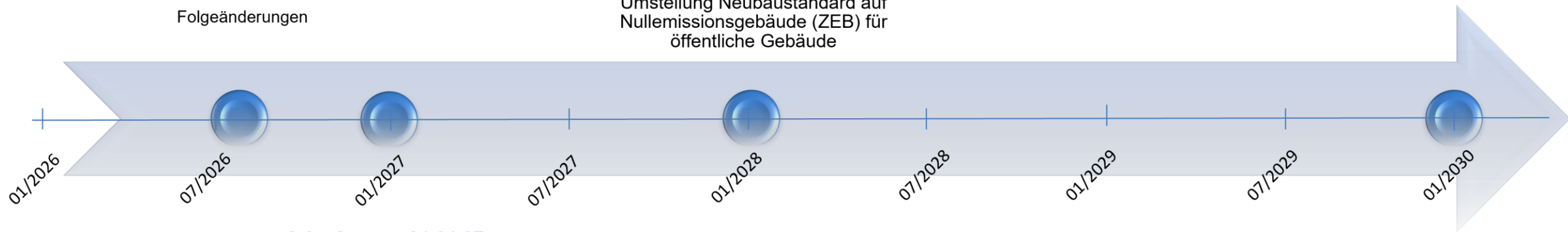
Folgeänderungen

Inkrafttreten 01.01.28

Artikel 3

Umsetzung EPBD:

Umstellung Neubaustandard auf Nullemissionsgebäude (ZEB) für öffentliche Gebäude



Inkrafttreten 01.01.27

Artikel 2

Umsetzung EPBD: Gesamtprimärenergie, Einführung Ökobilanzierung, MEPS**, Solarpflicht, Energieeffizienzklassen NWG…

Artikel 7

Umsetzung EPBD im GEIG***:

E-Ladeinfrastruktur für Stellplätze

Inkrafttreten 01.01.2030

Artikel 4

Umsetzung EPBD:

Nullemissionsgebäude (ZEB) für alle Neubauten

Quelle: BBSR

Zeitliche Staffelung Inkrafttreten GModG

Ab 1. Januar 2027: Umsetzung von Vorgaben aus der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) (Artikel 2 und 7 des Änderungsgesetzes)

- • **§ 7 GModG** Einführung der Ökobilanzierung (Berechnung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen).
- • **§40 GModG** Schrittweise Einführung von Mindestenergiestandards (MEPS) für Nichtwohngebäude (Bestand).
- • **§56 GModG** Erweiterung der Anforderungen an die Gebäudeautomatisierung und -steuerung von Nichtwohngebäuden.
- • **Anlage 1 und 2 GModG** Geänderte Referenzgebäude für Wohn- und Nichtwohngebäude (Definition von"baubaren" Referenzgebäuden).
- • **§22 i.V.m. Anlage 4 GModG** Geänderte Primärenergiefaktoren (bzw. Anforderungssystematik) durch Einbeziehung des Anteils erneuerbarer Energien zur Berechnung der Gesamtprimärenergie sowie der Verwendung der Carnot-Methode beim KraftWärmeKopplung (KWK)-Fernwärmeanteil.
- • **§10a GModG** Für Nichtwohngebäude sind keine Energieverbrauchsausweise mehr vorgesehen. Einführung von Energieeffizienzklassen von A-G in Energieausweisen für Nichtwohngebäude.

Zeitliche Staffelung Inkrafttreten GModG

Ab 1. Januar 2027: Umsetzung von Vorgaben aus der Europäischen Gebäuderichtlinie

(EPBD) (Artikel 2 und 7 des Änderungsgesetzes)

- §106 GModG Schrittweise Einführung einer Solarpflicht für zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude.
- Aktualisierung der Normenbezüge, unter anderem DIN/TS 18599.

- Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur- Gesetzes (GEIG)
- §§ 2-10; §§ 14-16 GEIG Vorgaben für Ladeinfrastruktur und Fahrradstellplätze bei zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude.

- Ab 1. Januar 2030: Einführung des Nullemissionsstandards für alle Neubauten (Artikel 4 des Änderungsgesetzes)
- Aktualisierter §10 GModG Einführung des Nullemissionsgebäudes als Standard für alle Neubauten ab 2030.

Die Bio-Treppe ist für die Wohnungswirtschaft kein belastbarer Pfad

1. **Wirtschaftlichkeit:** Die erste Stufe der Bio-Treppe beruhigt und nimmt den „Druck aus dem Kessel schwieriger Bestände“, aber die letzte Stufe entscheidet. 10 Prozent ab 2029 klingen handhabbar. 60 Prozent ab 2040 verändern die Wirtschaftlichkeit einer heute eingebauten Gasheizung grundlegend.

2. **Versorgungssicherheit:** Biomethan ist in seiner Verfügbar- und Finanzierbarkeit noch weitgehend eine „Black Box“ für die Wohnungswirtschaft, hier wünschen wir uns schnellstmöglich mehr Klarheit, um valide Zukunfts- und Investitionsentscheidungen treffen zu können.

3. **Dekarbonisierungspfad:** Die Gaswirtschaft verkauft künftig nicht nur Energie, sondern einen belastbaren Wärmepfad auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2045.

4. **Planungssicherheit:** Ohne klare Kommunikation und Wissen über die Verfügbarkeit von Biomethan, wird aus Wahlfreiheit schnell ein Risiko, das später zwischen Vermietern, Mietern, Versorgern und Politik hin- und hergeschoben wird.

Update

Nichtumsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD): EU-Kommission hat am 15. Juli 2026 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen alle 27 EU-Mitgliedstaaten eingeleitet.

- Die offizielle Umsetzungsfrist für die reformierte Richtlinie endete am 29. Mai 2026. Kein einziger EU-Staat hatte die Vorgaben zu diesem Zeitpunkt vollständig in nationales Gesetz überführt und gemeldet
- Die EU-Mitgliedstaaten haben nun zwei Monate Zeit, um auf die Aufforderung der Kommission zu reagieren.
- Im Anschluss kann die Kommission eine mit Gründen versehene Stellungnahme verlangen und im letzten Schritt Klage vor dem EuGH erheben.

Fernwärme – für uns in Brandenburg der wichtigste Bereich

- **Transparente Preisbestandteile** durch verpflichtende, nachvollziehbare Aufschlüsselung von Grundpreis, Arbeitspreis, Netzkosten-/Investitionsanteilen, Brennstoffkosten, CO_2 Komponenten sowie sonstigen Umlagen.

- **Standardisierte Preisänderungsklauseln**, die Indexierung und Anpassungslogik müssen prüfbar und missbrauchsresistent ausgestaltet sein.

- **Wärmenetzbetreiber müssen eine klare, nachvollziehbare Dekarbonisierungsstrategie vorlegen**, die mit kommunaler Wärmeplanung und nationalen Klimazielen konsistent ist.

- **Wirksame Missbrauchsaufsicht und Schlichtung** durch Stärkung von Kontrollmaßnahmen und einer stringenten Durchsetzung, damit Preis- und Leistungsänderungen nicht einseitig zu Lasten von Mietenden und Bestandshaltern wirken.

Kosteneffiziente CO_2-Einsparung – wesentliches Ziel

Initiative „Praxispfad CO_2-Reduktion im Gebäudesektor“

Ein neuer Weg in der Klimapolitik für bezahlbares Wohnen und wirksamen Klimaschutz



- **Einführung eines Emissionsminderungs-pfads**
- **Maßvolle Sanierung**
- **Effiziente Wärmepumpen-Nutzung**
- **Emissionsfreie Wärmeversorgung**
- **Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft**