

GdW Stellungnahme

Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie

Öffentliche Stellungnahme

Stand: 17. April 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

1. Allgemeine Anmerkungen

Die Wohnungswirtschaft trägt leistet einen wesentlichen Beitrag zur systematischen Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und wirkt trotz überwiegend mittelbarer Betroffenheit an der Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791) mit. Ebenso unterstützen wir ausdrücklich den Ansatz, regulatorische Anforderungen auf das europarechtlich gebotene Maß zurückzuführen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine differenziertere Betrachtung des vorliegenden Entwurfs angezeigt, da einzelne Regelungen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung zusätzliche Unsicherheiten für die Praxis mit sich bringen können. Im Kern stellt sich die Frage, ob das Energieeffizienzgesetz weiterhin als ein unternehmensbezogenes Effizienzgesetz ausgestaltet bleibt oder ob es schrittweise zu einem gebäudebezogenen Daten- und Steuerungsregime weiterentwickelt wird, ohne dies ausdrücklich zu regeln.

Die Systematik des Energieeffizienzgesetzes war bis dato eindeutig, es adressiert den betrieblichen Endenergieverbrauch von Unternehmen, der dem Nutzer zugerechnet wird. Vermieter sind damit nicht Adressaten energieeffizienzrechtlicher Pflichten für den Gebäudebestand. Diese funktionale Trennung zwischen nutzerbezogenen Energieverbrauch und eigentümerbezogene Gebäudeverantwortung ist rechtlich klar angelegt und entspricht der gelebten Vollzugspraxis.

Der vorliegende Entwurf enthält mehrere Regelungen, die diese Systematik in der Praxis verschieben. Aus Sicht der Praxis ergibt sich hieraus keine flächendeckende, wohl aber punktuelle Betroffenheit der Wohnungswirtschaft. Dies betrifft insbesondere Konstellationen der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, die Entwicklung von Quartieren mit Mischnutzung, Gerade in diesen Bereichen kommt der sozialen Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle für die Umsetzung klimapolitischer Zielsetzungen sowie für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu.

Eine Ausweitung regulatorischer Anforderungen wirkt sich daher besonders auf dieses Zusammenspiel solcher Kooperations- und auch Transformationsvorhaben aus.

2. Zu einzelnen Regelungen des Referentenentwurfs

a) *Kompakt auf einen Blick*

- **§ 5 Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ -**
Ohne eine klare Eingrenzung besteht das Risiko, dass unternehmerische Entscheidungen mit unverhältnismäßigen Prüf- und Dokumentationsanforderungen belastet werden, dies gilt es aus Sicht der Wohnungswirtschaft unbedingt zu vermeiden.
- **§ 6a Abs. 4 Datenerfassung; Energieverbrauchsregister -**
Aus Sicht der Praxis ist dieser Shift im Adressatenkreis kritisch zu bewerten, da es zwangsläufig zu mehr administrativem Aufwand als bisher führen wird. Eine klare Ab- bzw. Eingrenzung würde sicherstellen, dass etwaige Mitwirkungspflichten auf

ein leistbares Maß beschränkt bleiben, d.h. eine reine Verwendung von bestehenden Daten, keine Neuerhebung

- **§ 6c Erwerb oder Anmietung bestehender Gebäude durch Auftraggeber nach § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen**

Der Erwerb oder die Anmietung von Bestandsgebäuden darf daher nicht von der Einhaltung energetischer Mindeststandards abhängig gemacht werden, sofern hierdurch unverhältnismäßige Einschränkungen für die Bestandsentwicklung, die Quartiersentwicklung oder die sozial orientierte Wohnraumversorgung entstehen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist sicherzustellen, dass notwendige Transaktionen im Bestand nicht erschwert oder faktisch verhindert werden.

- **§ 9 Umsetzungspläne von Endenergiemaßnahmen**

Aus Sicht der Praxis ist die Regelung grundsätzlich anschlussfähig an bestehende energieeffizienzrechtliche Instrumente. Es erscheint eine Ausgestaltung erforderlich, die die Erfordernisse der Wohnungswirtschaft berücksichtigt und unverhältnismäßige Belastungen für betroffene Unternehmen vermeidet.

- **§ 16 Abs. 2 Vermeidung und Verwendung von Abwärme, Kosten-Nutzen-Analyse**

Für die Wohnungswirtschaft ist eine eindeutige gesetzliche Abgrenzung erforderlich, die sicherstellt, dass Modelle der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht unbeabsichtigt als Energieversorgungseinrichtungen im Sinne der Abwärmeregulierung qualifiziert werden.

b) Im Detail ausgeführt

§ 5 Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“

Die in § 5 vorgesehene Verpflichtung zur Durchführung von Kosten-Nutzen-Analysen von „juristische Personen“ allgemein, erfasst damit auch private Wohnungsunternehmen. Eine erklärende Differenzierung bleibt aus. Vor dem Hintergrund der Richtlinie (EU) 2023/1791, spricht jedoch viel dafür, dass das „Energieeffizienz an erster Stelle“-Prinzip primär auf Investitionen aus „öffentlicher Hand“/ öffentlichen Institutionen abzielt.

In der vorliegenden Fassung bleibt unklar, ob und in welchem Umfang darüber hinaus auch private Investitionsentscheidungen gerade auch im Bereich der Wohnungswirtschaft erfasst sein könnten. Die fehlende Abgrenzung führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten für die Praxis. Für Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, ob und in welchen Entscheidungssituationen etwa bei Modernisierungsmaßnahmen, Quartiersentwicklungen oder im Rahmen integrierter Versorgungskonzepte eine entsprechende Prüfpflicht besteht.

Ohne eine klare Eingrenzung besteht das Risiko, dass unternehmerische Entscheidungen mit unverhältnismäßigen Prüf- und Dokumentationsanforderungen belastet werden, dies gilt es aus Sicht der Wohnungswirtschaft unbedingt zu vermeiden.

§ 6a Abs. 4 Datenerfassung; Energieverbrauchsregister

Sobald Gebäude durch öffentliche Einrichtungen genutzt werden, werden Vermieter nach dem vorliegenden Entwurf verpflichtet, Energieverbrauchsdaten bereitzustellen. Diese Regelung führt in der Praxis dazu, dass Vermieter funktional in die Umsetzung energieeffizienzrechtlicher Anforderungen einbezogen werden, ohne selbst Einfluss auf den maßgeblichen Endenergieverbrauch zu haben.

Erstmalig werden Pflichten auf einen erweiterten Akteurskreis übertragen, die bisher nicht zum Adressatenkreis des Energieeffizienzrechts zählen. Der Wohnungswirtschaft kommt die Rolle der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden zu, während der Endenergieverbrauch regelmäßig dem jeweiligen Nutzer -also den Mieterinnen und Mietern- zuzurechnen ist.

Aus Sicht der Praxis ist dieser Shift im Adressatenkreis kritisch zu bewerten, da es zwangsläufig zu mehr administrativem Aufwand als bisher führen wird. Eine klare Ab- bzw. Eingrenzung würde sicherstellen, dass etwaige Mitwirkungspflichten auf ein leistbares Maß beschränkt bleiben, d.h. eine reine Verwendung von bestehenden Daten, keine Neuerhebung.

§ 6c Erwerb oder Anmietung bestehender Gebäude durch Auftraggeber nach § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen

Kommunale Wohnungsunternehmen können nach § 98 gegen Wettbewerbsbeschränkungen als öffentliche Auftraggeber gelten. In der Folge wären Erwerb oder Anmietung von Bestandsgebäuden an die Einhaltung energetischer Mindeststandards geknüpft, sofern die einschlägigen vergaberechtlichen Schwellenwerte erreicht werden.

Eine solche Verknüpfung ist nicht praxistauglich und führt zu erheblichen Einschränkungen bei der weiteren Entwicklung von Bestandsgebäuden und Quartierslösungen. Es besteht zudem das Risiko, dass vergaberechtliche Anforderungen zu Zugangsbeschränkungen für den Gebäudebestand führen können.

Der Erwerb oder die Anmietung von Bestandsgebäuden darf daher nicht von der Einhaltung energetischer Mindeststandards abhängig gemacht werden, sofern hierdurch unverhältnismäßige Einschränkungen für die Bestandsentwicklung, die Quartiersentwicklung oder die sozial orientierte Wohnraumversorgung entstehen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist sicherzustellen, dass notwendige Transaktionen im Bestand nicht erschwert oder faktisch verhindert werden.

§ 9 Umsetzungspläne von Endenergiemaßnahmen

Die bestehenden Verpflichtungen zur Erstellung von Umsetzungsplänen gelten weiterhin für Unternehmen, die die einschlägigen gesetzlichen Schwellenwerte erreichen. Innerhalb der Wohnungswirtschaft betrifft dies nur einen begrenzten Teil der Unternehmen, da ein Großteil der Akteure unterhalb dieser Schwellenwerte bleibt.

Größere Wohnungsunternehmen sind aber durchaus betroffen und sehen sich mit zusätzlichen Anforderungen an Planung, Dokumentation und Nachweisführung konfrontiert, die gerade mit Blick auf umfangreicher Bestandsportfolios und komplexer Bewirtschaftungsstrukturen zu einem erhöhten administrativen Aufwand führen können.

Aus Sicht der Praxis ist die Regelung grundsätzlich anschlussfähig an bestehende energieeffizienzrechtliche Instrumente. Es erscheint eine Ausgestaltung erforderlich, die die die Erfordernisse der Wohnungswirtschaft berücksichtigt und unverhältnismäßige Belastungen für betroffene Unternehmen vermeidet.

§ 16 Abs. 2 Vermeidung und Verwendung von Abwärme, Kosten-Nutzen-Analyse

Es stellt sich hier die Frage, ob § 16 Abs. 2 auch für Modelle der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung als „Energieversorgungseinrichtungen“ im Sinne des Gesetzes gilt und einzuordnen ist. Sollte dies der Fall sein, hätte dies zur Folge, dass wohnungswirtschaftliche Versorgungsmodelle fälschlicherweise in der Regulierung von Abwärme verortet und zudem über eine 1:1 Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/1791 in nationales Recht hinausgehen würde.

Für die Wohnungswirtschaft ist eine eindeutige gesetzliche Abgrenzung erforderlich, die sicherstellt, dass Modelle der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht unbeabsichtigt als Energieversorgungseinrichtungen im Sinne der Abwärmeregulierung qualifiziert werden.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus