



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19,
D – 21109 Hamburg

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Per E-Mail:

Buero-IIA2@bmwe.bund.de

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen

Per E-Mail:

BI3@bmwsb.bund.de

Präsidialabteilung

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon +49 40 428 40 - 2106

Ansprechpartnerin: Sabrina Granitza
E-Mail : grundsatz@bsw.hamburg.de

Datum 11.05.2026

Referentenentwurf der Bundesregierung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich (GModG), Stand 05.05.2026

Länder- und Verbändebeteiligung

Hier: Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Übersendung des Referentenentwurfes. Wir nehmen die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

Zu jedem Artikel werden nachfolgend die wesentlichen Änderungen detaillierter beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung und es werden Punkte aufgezeigt, die aus Sicht der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg im GModG angepasst werden sollten.

Artikel 1 - Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

Inhalt:

Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes in Artikel 1 soll das Koalitionsversprechen zur Abschaffung des „Heizungsgesetzes“ umgesetzt werden. Die § 71 und § 71 b-p zur 65% erneuerbaren Energien Pflicht bei Einbau einer Heizungsanlage sowie der § 72 zur Austauschpflicht bestehender Heizungsanlagen bzw. Betriebsverbot bestimmter Heizungsanlagen werden gestrichen. Durch den Verzicht auf die 65 % EE-Pflicht (§ 71 GEG) und die Möglichkeit eines Verbots veralteter Heizungsanlagen werden der öffentlichen Hand wichtige Steuerungsinstrumente zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Pariser Abkommen und der EPBD genommen. Mit den neu eingeführten §§ 42 bis 46 werden Optionen aufgezeigt,

aus denen bei Einbau einer neuen Heizungsanlage gewählt werden kann. Überwiegend entsprechen die Wahlmöglichkeiten den Anlagen aus § 71 GEG, neu hinzugekommen ist die fossile Heizungsanlage und die Möglichkeit eine von den Optionen abweichende innovative Heizungsanlage zu nutzen.

Bei Einbau einer fossilen Heizungsanlage ist über eine „Bio-Treppe“ ab dem 01.01.2029 ein 10 % Anteil an CO₂-neutralen Brennstoffen nachzuweisen. Dieser erhöht sich sukzessive jeweils zum 01. Januar mit 15 % Anteil ab 2030, 30 % Anteil ab 2025 und 60 % Anteil ab 2040. Ersatzweise darf anstelle des Bioanteils eine solarthermische Anlage vorgesehen werden oder eine bivalent parallel vorrangig betriebene Wärmepumpe hybrid mit vorgesehen werden. Nähere Ausführungen zu den Optionen des Anschlusses an ein Wärmenetz und die innovative Heizungsanlage liegen nicht vor.

Die im GEG enthaltene Länderöffnungsklausel bleibt erhalten, so dass die Länder ggf. weitergehende Regelungen an die Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien erlassen können.

Die im GEG ausgelaufene Innovationsklausel in §103 wird auf das Jahr 2030 angepasst und kann damit weiter angewendet werden.

Bewertung:

Der grundsätzliche Gedanke, das Gesetz technologieoffener und flexibler zu gestalten, kann zunächst als positiv bewertet werden und entspricht der Beschlusslage der Bauministerkonferenz (BMK), widerspricht jedoch in Bezug auf Dekarbonisierung der Wärmeversorgung an erster Stelle. Die damit einhergehenden Änderungen bezüglich der Abschaffung der 65 % Erneuerbare-Energien-Pflicht (EE-Pflicht) und der Öffnung der zulässigen Heizungsarten für den Einbau von Gas- und Ölheizungen sowie die Aufhebung des Betriebsverbots werden zudem äußerst kritisch gesehen.

Mit der Abschaffung von § 72 GEG wird nicht nur dem Weiterbetrieb ineffizienter, alter Gas- und Ölheizungen Vorschub geleistet. Damit wird auch eine Regelung abgeschafft, die schon seit 2002 mit der Energieeinsparverordnung (ENEV) eingeführt und ins GEG übernommen wurde.

Mit den neu eingeführten Optionen für den Einbau einer Heizungsanlage kann neben der Nutzung CO₂-neutraler Heizungsanlagen bis zur Einführung des Nullemissionsgebäudes ab dem 01.01.2030 (für öffentliche Nichtwohngebäude (NWG) ab dem 01.01.2028) auch eine 100 % fossil betriebene Heizungsanlage eingebaut und dauerhaft betrieben werden. Der danach ab dem 01.01.2029 erforderliche stufenweise Anteil an CO₂-freien Brennstoffen beginnend mit einer 10 % Beimischung von Bioanteil bleibt hinter den als „Bio-Treppe“ bereits im GEG eingeführten Vorgaben zurück und kann daher als Rückschritt bewertet werden. Die stufenweise Erhöhung der Bioanteile deckt sich ab 2035 mit den bestehenden Vorgaben. Der maximale Wert von 60 % ab 01.01.2040 wirft die zentrale Frage auf, wie mit der vorhandenen Differenz Klimaneutralität erreicht werden kann. Eine Kompensation des CO₂-Ausstoßes durch die Nutzung biogener Brennstoffe erscheint in Hinblick auf den jetzigen Stand der Technik fraglich.

Bei der bestehenden Regelung des GEG handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Möglichkeit des Einbaus fossiler Heizungsanlagen. Durch eine dauerhafte Öffnung der Nutzungsmöglichkeit können nun langfristig Heizungssysteme mit klimaschädlichen Energieträgern eingebaut und betrieben werden. Die erforderlichen CO₂-Einsparungen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor erscheinen damit stark gefährdet.

Nach aktueller Datenlage sind die erforderlichen klimafreundlichen Brennstoffe derzeit nur in einer sehr überschaubaren Menge verfügbar. Der Nutzen von Biogas und -öl für den Klimaschutz ist ebenfalls fraglich. Neben dem Input an Energie für die Erzeugung von Biogas und dem Ausstoß von Treibhausgasemissionen beim Anbau und beim Transport werden dafür Flächen gebraucht werden, die für andere Bereiche wie z.B. für den Wohnungsbau, für die Lebensmittelproduktion und für die Extensivierung der Landwirtschaft (z.B. Blühstreifen) benötigt werden. Landnutzungsveränderungen wären nicht nur in Deutschland, sondern auch in anderen Teilen der Erde (z.B. in Brasilien) eine für den weltweiten Klimaschutz problematische Folge.

Ebenso ist nicht jede Form von Wasserstoff klimaneutral. Nur Wasserstoff, der mit klimaneutralem Strom hergestellt wird, hat auch eine positive Klimabilanz. Mit Gas oder anderen CO₂-intensiven Energieträgern hergestellter Wasserstoff ist dagegen nicht klimaneutral (z.B. orangener und türkiser Wasserstoff, der im Gesetzesentwurf auch als klimafreundlich erklärt wird).

Aufgrund der geringen Verfügbarkeiten CO₂-neutraler Brennstoffe sollten diese nur in geringem Maße für die Beheizung von Wohngebäuden verwendet werden. Es wird als sehr unwahrscheinlich angesehen, dass Grüngase bzw. Grünöle zukünftig in ausreichendem Maße zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor vorliegen. Ihr Beitrag zum Klimaschutz ist ohnehin fraglich. Zudem ist eine direkte Nutzung von Ökostrom in Wärmepumpen wesentlich effizienter als eine energieintensive Umwandlung in Grüngas.

Das Fortbestehen der geltenden Länderöffnungsklausel ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Länder haben dadurch weiterhin die Möglichkeit, weitergehende länderspezifische Regelungen an die Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien zu stellen. Für die von einigen Ländern angestrebte frühzeitigere Klimaneutralität ist diese jedoch um die Möglichkeit der Fortführung des §72 GEG zu erweitern. Nach der derzeitigen Fassung der Länderöffnungsklausel (§ 9a GEG) unterliegt das Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen (§ 72 GEG) nicht der landesrechtlichen Regelungskompetenz. Für die Einführung eines solchen Verbots auf Landesebene wäre daher eine Erweiterung der Länderöffnungsklausel erforderlich. Das Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen ist von erheblicher Bedeutung für die Erreichung der Klimaziele.

Positiv zu werten ist die Verlängerung der Innovationsklausel bis 2030, da hierdurch neben der Standard-Berechnungsmethodik weiterhin die Möglichkeit geschaffen wird, die Anforderungen des Gesetzes auf gleichwertigen Wegen zu erreichen. Allerdings braucht es eine Verankerung des Quartiers- und Flottenansatzes, siehe unten bei weitergehender Anpassungsbedarf.

Es ist zu begrüßen, dass die zuständigen Bundesministerien die Auswirkungen der Gesetzesänderungen im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der in § 1 (1) genannten Klimaschutzziele zum Zeitpunkt 2030 evaluieren und anschließend Vorschläge für eine Weiterentwicklung mit der Möglichkeit zu Korrekturen vorlegen.

Artikel 2 - Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG)

Inhalt:

Mit der Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) in Artikel 2 sollen überwiegend die europäischen Vorgaben der EPBD umgesetzt werden. Zudem erfolgt eine Neusortierung der Paragraphen im Gesetz.

Das GModG führt abhängig von der Gebäudenutzfläche ab 2028 bzw. 2030 eine verpflichtende Lebenszyklusberechnung für neu errichtete Gebäude ein. Diese Berechnung ist dem Energieausweis als Bericht beizufügen. Die erstellenden Personen müssen eine Fortbildung im Bereich der angewandten Ökobilanzierung nachweisen. Inhaltlich wird die Ökobilanz von der energetischen Gebäudebilanzierung klar getrennt, um eine unabhängige Erstellung zu ermöglichen und fachlichen Spezialisierung der Ökobilanz Rechnung zu tragen.

Gemäß EPBD ist die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes auf die Primärenergie abzustellen, die neben dem nicht erneuerbaren Anteil des Primärenergieträgers auch den erneuerbaren Anteil berücksichtigt. Hierfür sollen gemäß Artikel 2 die Primärenergiefaktoren so angepasst werden, dass das Anforderungsniveau weiterhin erreicht wird. In diesem Zusammenhang wird das Referenzgebäude durch Änderung der anlagentechnischen Komponenten, einschließlich Wechsel auf einen technologieneutralen Wärmeerzeuger mit definiertem Primärenergiefaktor, in ein baubares Referenzgebäude überführt, sodass der im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwendete Faktor von 0,55 entfallen kann. Dies hat ebenfalls zur Folge, dass die ehemalige 140 % Regel für die energetische Bilanzierung bestehender Gebäude numerisch angepasst wird.

Für Nichtwohngebäude werden entsprechend der Vorgaben der EPBD in §§ 40 und 41 Renovierungsanforderungen sowie der hierfür erforderliche Nachweis der Gesamtenergieeffizienz umgesetzt. Dazu werden maximale Überschreitungsfaktoren in Bezug auf den Jahresprimärenergiebedarf festgelegt, die ab 2030 bzw. 2033 gelten und sich auf die neu eingeführten Energieeffizienzklassen G bzw. F beziehen.

Im Rahmen der Renovierungspflicht gemäß § 40 sollen Energieausweise künftig neben ihrer ursprünglichen Funktion als Informationsinstrument auch zum Nachweis der Gesamtenergieeffizienz herangezogen werden. Energieausweise auf Basis des Verbrauchs entfallen für Nichtwohngebäude grundsätzlich und sind fortan ausschließlich für Wohngebäude zulässig. Mit Änderung des GModG werden weiterhin Vorgaben aus der EPBD zu Inspektionspflichten technischer Anlagen (niedrigere Schwellenwerte als Auslösetatbestand, Inspektionspflicht für definierte Lüftungsanlagen, frühere und verkürzte Inspektionsintervalle) sowie eine stufenweise Solarpflicht umgesetzt. Redaktionell werden die im GEG referenzierten Normen an die aktuell gültigen Fassungen angepasst (DIN V 18599:2025-10, DIN 4108-2:2026-05 und DIN 4108-3:2024-03, DIN V 4108-4:2020).

Darüber hinaus entfällt die Beratungspflicht im Zuge des Einbaus einer Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen.

Bewertung:

Der Bund beschränkt sich bei der Umsetzung der EPBD in nationales Recht auf eine Minimalimplementierung und schöpft gegebene Spielräume der europäischen Richtlinie, wie im Falle der Ausnahmeregelungen zur Renovierungspflicht von Nichtwohngebäuden, vollständig aus. In Bezug auf die Änderungen des Referenzgebäudes hin zu einem baubaren Referenzgebäude, dem damit verbundenen Wegfall des entsprechenden Faktors sowie der Anpassung der Anforderungswerte für die energetische Bilanzierung bestehender Gebäude, ist insgesamt die Nachvollziehbarkeit der Gleichwertigkeit der Anforderungen im Vergleich zum GEG nicht gegeben und kritisch zu hinterfragen. Es hat den Anschein, als würden sich die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf bei bilanziellen Nachweisen von Bestandsgebäuden gemäß § 38 im Vergleich zu den Ausführungen im GEG verschärfen. Mit Blick auf die aktuell zu geringe Sanierungsquote würde eine Verschärfung als nicht zielführend erachtet werden und das Ziel einer flächendeckend bezahlbaren Sanierung des Gebäudebestandes als gefährdet angesehen. Daher ist von einer Verschärfung abzusehen.

Es wird begrüßt, dass die Gesetzesänderungen zu einer insgesamt klareren Strukturierung und einer deutlichen Vereinfachung beitragen. In Bezug auf Vereinfachungen ist auch die Erweiterung des vereinfachten Nachweisverfahrens auf kleine Nichtwohngebäude positiv hervorzuheben. Die Auskopplung der erforderlichen Ausstattungsvarianten aus dem Gesetz und künftige Veröffentlichung im Bundesanzeiger kann eine Flexibilität schaffen, um praxisnahe Rückmeldungen aus der Bauwirtschaft aufzunehmen und bei Bedarf untergesetzliche Anpassungen zeitnah umzusetzen. Diese Maßnahme verspricht eine deutlich höhere Akzeptanz und Nutzung des Verfahrens und könnte damit einen wichtigen Beitrag zu einem schnelleren und einfacheren Bauen leisten.

Als grundsätzliche Vereinfachung kann auch die Abschaffung separater energetischer Gebäudebilanzierungen bei gemischt genutzten Gebäuden in Betracht gezogen werden. Der Wegfall des ursprünglichen § 106 GEG zugunsten einer gemeinsamen Bilanzierung bietet zeitliche Ersparnisse und erleichtert die Planung. Unklar bleibt jedoch, wie eine konkrete, bilanzielle Umsetzung der gleichzeitigen Berücksichtigung von Wohn- und Nichtwohngebäuden praxisnah ausgestaltet werden kann.

Der Entfall des gemäß GEG obligatorischen Beratungsgesprächs bei einem Heizungsaustausch hin zu Heizungsanlagen auf Basis fossiler Brennstoffe mag aus Sicht einer übergeordneten Entbürokratisierung zunächst positiv erscheinen. Angesichts der Komplexität bei der Bewertung langfristiger Folgen der Heizungswahl ist der Wegfall des Beratungsgesprächs mit Blick auf den Verbraucherschutz insgesamt kritisch zu bewerten.

Die Umsetzung der EPBD-Vorgabe zur Änderung der Bewertung der Gesamtenergieeffizienz wirkt inhaltlich wenig schlüssig. Der Übergang von der Kenngröße „Primärenergie nicht er-

neuerbar“ zu einer zusätzlichen Betrachtung der erneuerbaren Anteile wird in den angepassten Primärenergiefaktoren gemäß Anlage 4 GModG nicht plausibel nachvollziehbar dargestellt.

Unklar bleiben auch die Vorgaben zur Umsetzung der Erzeugung von Solarenergie gemäß § 106 GModG. Es werden zeitliche Auslösetatbestände genannt, jedoch keine konkreten Flächenkennwerte beschrieben. Dies kann in der Planung zu Unsicherheiten führen.

Artikel 3 - Weitere Änderung des GModG zum 01.01.2028

Inhalt:

Mit Artikel 3 wird mit dem neu eingefügten §10a die Vorgabe der EPBD umgesetzt, dass ab 01.01.2028 alle neu errichteten, öffentlichen Nichtwohngebäude, die behördlich genutzt werden ab dem 01.01.2028 den Standard eines Nullemissionsgebäude erfüllen müssen. Die Anforderungen des Nullemissionsgebäude an den Gesamtenergiebedarf und den baulichen Wärmeschutz decken sich mit den Anforderungen an das Niedrigstenergiegebäude unter Beachtung der Anpassung des Primärenergiefaktors des technologieneutralen Wärmeerzeuger im Referenzgebäude. Darüber hinaus dürfen keine CO₂-Emissionen aus Brennstoffen am Standort entstehen.

Artikel 4 - Weitere Änderung des GModG zum 01.01.2030

Inhalt:

Mit Artikel 4 werden die §10 und 10a zu einem neuen §10 ersetzt, um die Vorgabe der EPBD umzusetzen, dass alle neu errichteten Gebäude ab 01.01.2030 den Standard eines Nullemissionsgebäude erfüllen müssen. Der neue §10 enthält die Anforderungen, die vormals in §10a geregelt sind.

In den Artikeln 3 und 4 GModG-Re werden die Vorgaben zu Nullemissionsgebäuden (Zero Emission Buildings - ZEB) gemäß § 7 EPBD umgesetzt. Demnach sind ab dem 01.01.2028 alle neu zu errichtenden Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen als Nullemissionsgebäude auszuführen; ab dem 01.01.2030 gilt diese Regelung für alle neu zu errichtenden Gebäude.

Ein Nullemissionsgebäude ist ein Gebäude, das

- eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz hat,
- keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt,
- keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und
- keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen aufweist.

Im Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf muss ein Nullemissionsgebäude gegenüber einem Niedrigstenergiegebäude (aktueller GEG-Standard) einen um 10 % geringeren Bedarf aufweisen (siehe Artikel 11 (3) EPBD).

Bewertung:

Dies stellt eine Verschärfung dar, die sich im GModG-Re durch eine entsprechende Anpassung des Referenzgebäudes im Anforderungswert widerspiegelt.

Die Anforderung müsste dann technisch grundsätzlich erreichbar sein, wenn insbesondere die Effizienzsteigerung in der Anlagentechnik sowie der zunehmenden Dekarbonisierung der Wärme- und Stromnetze fortschreitet. Letztere Entwicklung führt zu kontinuierlich günstigeren Primärenergiefaktoren, etwa in der im GModG-Re bereits vorgesehenen Absenkung des Primärenergiefaktors für netzbezogenen Strom.

Die Anforderung an ein Nullemissionsgebäude, wonach am Standort keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht werden dürfen, müsste daher dazu führen, dass, trotz der im Zuge des GModG-Re aufgehobenen 65%EE-Regel, in neuen Gebäuden ab 2028 (öffentliche Hand) bzw. 2030 keine Heizungsanlagen auf Basis fossiler Energieträger eingebaut werden dürfen. Die Wärmeversorgung neuer Gebäude müsste daher überwiegend über Wärmepumpen sowie Wärmenetze erfolgen.

Artikel 5 - Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes

In Artikel 5 wird die Aufteilung der Betriebskosten zwischen Vermieter und Mieter beim Einbau fossiler Heizungsanlagen geregelt.

Bewertung:

Mit den Änderungen in Art. 5 wird kein ausreichender Mieterschutz hergestellt. Dies betrifft insbesondere Nummer 5 (§ 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 CO₂KostAufG-neu).

Hinsichtlich § 5a Abs. 3 Nr. 3 CO₂KostAufG-neu wäre es besser, wenn der Vermieter die vollen Mehrkosten durch die notwendig werdende Nutzung von Wasserstoff oder anderer Ersatzbrennstoffe mit biogenem Anteil tragen müsste. Da der Vermieter es in der Hand hat, eine im Betrieb günstigere (und gleichzeitig klimafreundlichere) Heizungsanlage zu wählen, sollte er auch das volle Kostenrisiko tragen, wenn er sich stattdessen für eine fossil betriebene Anlage entscheidet, bei der im Laufe der Zeit gem. § 43 GModG größer werdende Anteile an Wasserstoff oder anderer Ersatzbrennstoffe mit biogenem Anteil genutzt werden müssen.

Insoweit erscheint auch die Begrenzung auf maximal 30 Prozent des insgesamt verbrauchten Brennstoffs problematisch. Nach hiesigem Verständnis müsste der Rest von den Mietenden zu zahlen sein. Wie bereits dargestellt, sollte das Risiko der erhöhten Heizkosten durch die Verpflichtung in § 43 GModG vollständig beim Vermieter liegen.

Die in § 5a Abs. 3 Nr. 2 CO₂KostAufG-neu statuierte Abweichung von § 5 Abs. 2 CO₂KostAufG erschließt sich hier nicht. Es wird darum gebeten, dass in der Begründung hierzu erklärt wird, weshalb in diesen Fällen nur noch eine hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten erfolgen soll und keine Aufteilung nach § 5 Abs. 2 CO₂KostAufG. Nach derzeitigem Verständnis wird der Regelungsvorschlag hier kritisch gesehen. Die Kostenaufteilung nach § 5 Abs. 2 CO₂KostAufG dürfte für beide Seiten gerechter sein. Es soll hierdurch die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mietern ent-

sprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxid-ausstoß eines Gebäudes erreicht werden. Dies führt auch zu einer finanziellen Entlastung der Mieter und Mieterinnen, die in besonders schlecht gedämmten Gebäuden leben.

Zu § 5a Abs. 3 Nr. 1 CO2KostAufG-neu wird eine umfassendere Gesetzesbegründung benötigt. Hier ist auch darzustellen, wie sich die Gasnetzentgelte nach den Prognosen der Bundesregierung voraussichtlich entwickeln werden, damit abgeschätzt werden kann, ob die vorgeschlagene Regelung der hälftigen Kostentragung einen ausreichenden Schutz vor überhöhten Kosten für die Mietenden darstellt.

Soweit durch Art. 5 GModG die Aufteilungsquoten für CO2 geändert werden, betrifft dies mittelbar auch die Bewohnenden Sozialer Erhaltungsgebiete. Unverändert bleibt durch das GModG allerdings der § 9 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 CO2KostAufG. Dadurch wird die vom Vermietenden zu tragende Quote in Sozialen Erhaltungsgebieten halbiert. Dies kann – gerade in Verbindung mit der Wahlfreiheit bei der Heizungsanlage – zu erheblichen Belastungen für die Mietenden führen. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Aufteilung der Betriebskosten fossiler Heizungen zwischen Mietenden sowie Vermietenden besteht die Gefahr, dass Mietende in Sozialen Erhaltungsgebieten durch die bestehende Regelung zusätzlich benachteiligt werden – insbesondere bei künftig steigenden Betriebskosten. **Die FHH bittet daher, wie schon in vorherigen Abstimmungen gefordert, § 9 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 CO2KostAufG zu streichen.**

Artikel 6 - Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Artikel 6 enthält notwendige Folgeänderungen für das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

Bewertung:

Die Ergänzung von § 559e Abs. 2 BGB um eine Ausnahme für Heizungsanlagen nach § 43 GModG erschließt sich hier nicht. Es ist in der Gesetzesbegründung auszuführen, weshalb für neu eingebaute Heizungsanlagen nach § 43 GModG die Regelung zur Schätzung der Instandhaltungskosten nicht gelten soll, damit eine Bewertung des Regelungsvorschlags erfolgen kann.

Die Änderungen zu den Umlagevorschriften im BGB haben durch ihre Folgen für die Höhe der Primärmiete ebenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Bewohner Sozialer Erhaltungsgebiete.

Artikel 7 - Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes

Mit Artikel 7 werden die aufgrund der EPBD notwendigen Änderungen im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) umgesetzt.

Bewertung: -

Artikel 8 - Folgeänderungen

In Artikel 8 werden die aufgrund der Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes notwendigen Folgeänderungen in weiteren betroffenen Gesetzen geregelt.

Bewertung:

Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Sozialen Erhaltungsrecht weist die BSW in ihrer Stellungnahme auf den Koalitionsvertrag des Bundes hin. Dort heißt es: „In Milieuschutzgebieten werden Vorhaben zur Herstellung von Barrierearmut und energetischer Sanierung sozialverträglich ermöglicht“ (Rn. 723 f.). Auch im aktuellen Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ haben die Bündnispartner vereinbart: „Modernisierungen, die über den GEG-Mindeststandard hinausgehen, sollen grundsätzlich möglich sein, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll und sozialverträglich sind – nicht zuletzt angesichts steigender Heizkosten („zweite Miete“).“ Besonders der Aspekt der Sozialverträglichkeit sollte bei einer etwaigen Gesetzesänderung daher maßgeblich berücksichtigt werden.

Die Sozialen Erhaltungsgebiete sind sowohl unmittelbar als auch in mehrfacher Hinsicht mittelbar von der Regelung betroffen. Die mittelbare Betroffenheit durch die Art. 5 und 6 des Gesetzesentwurfs wurden bereits dargestellt (s.o.).

Die unmittelbare Betroffenheit ergibt sich aus dem Folgenden:

In Artikel 8 Abs. 3 des GModG erfolgt eine redaktionelle Anpassung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB. Statt der ursprünglichen Verweisung zur Genehmigung von Maßnahmen entsprechend den GEG-Mindestanforderungen wird nunmehr an die Mindestanforderungen nach GModG angeknüpft. Es fehlt allerdings der Verweis auf die „Sanierung bestehender Gebäude“, der in der Nr. 1a des aktuellen BauGB enthalten ist.

Zudem ergibt sich aus Art. 8 Abs. 3 GModG - § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB auch eine mittelbare Betroffenheit. Indem § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB auf die Mindestanforderungen nach GModG verweist, wirkt sich deren Änderung mittelbar auf Inhalt und Umfang der Genehmigungsansprüche aus. Zuvorderst gilt dies für die Änderung der Regelungen für die Modernisierung von Heizungsanlagen. Statt der bisherigen Pflicht zur Nutzung von 65 %-EE in § 71 GEG soll nunmehr Wahlfreiheit nach § 42ff. GModG bestehen. U.U. könnte man bezweifeln, dass es sich bei diesem Wahlrecht um eine Mindestanforderung handelt, so dass paradoxerweise Heizungsmodernisierungen nicht mehr der Nr. 1a unterfallen könnten und damit regulär nicht mehr genehmigungsfähig wären.

Sachgerecht erscheint allerdings eher eine Auslegung, wonach alle Heizungsmodernisierungen nach § 42 ff. GModG als den Mindestanforderungen i.S.d. Nr. 1a entsprechend anzusehen sind und damit grundsätzlich genehmigt werden müssen. Aus Sicht des Sozialen Erhaltungsrechts stellt sich dabei allerdings das Problem, dass es dann keine Koppelung der Kosten einer Maßnahme mit deren Genehmigungsfähigkeit gibt und damit i.d.R. keine Sozialverträglichkeit gegeben sein dürfte. Hinzu kommt, dass für die Betrachtung des Mieterschutzes nicht allein auf die umlagefähigen Primärkosten einer Maßnahme abgestellt werden sollte. Insbesondere für die Gruppe der Mietenden in Sozialen Erhaltungsgebieten (und darüber

hinaus) besteht hier ein erhebliches Risiko, da sie der Wahl des Heizsystems durch den Vermietenden ausgeliefert sind und keinen Einfluss auf die daraus resultierenden Heizkosten pro Kilowattstunde haben. Daher sollte insbesondere bei den Heizkosten auf die sekundäre Miete abgestellt werden. Zweckmäßig wäre es u.U., die Regelungen dazu in entsprechend angepasster Form in Nr. 1a, 1b BauGB vorzunehmen.

Artikel 9 Inkrafttreten

In Artikel 9 wird das Inkrafttreten des Artikelgesetzes geregelt. Artikel 2 und 7 sollen sechs Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes umgesetzt werden. Das spätere Inkrafttreten der Artikel 3 (2028) und 4 (2030) geht auf die Umsetzung der Vorgaben aus der EPBD zurück.

Bewertung: -

Gesamtfazit:

Aufgrund der Kurzfristigkeit war nur eine Prüfung der wesentlichen Änderungen möglich. Die Bundesregierung setzt mit dem Artikelgesetz die angekündigte Abschaffung des Heizungsgesetzes sowie die notwendigen Regelungen der EPBD um und schafft Klarheit bei der Kostenverteilung zwischen Mietenden und Vermietenden bei Einbau und Betrieb einer mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage.

Das übergeordnete Ziel der Novellierung des GEG, Technologieoffenheit und Planungssicherheit zu schaffen, birgt das Risiko einer Rückkehr zu fossilen Brennstoffen und stellt damit die Erreichung der Klimaschutzziele deutlich in Frage.

Darüber hinaus wird mit den Regelungen das Signal an Verbraucher:innen gesendet, dass eine fossile Heizungsanlage zukunftsfähig und bezahlbar sei. Infolgedessen besteht das Risiko, dass viele Eigentümer:innen wieder fossil betriebene Heizungen einbauen. Wasserstoff und Grüngase und -öle sind aber nicht in ausreichender Menge vorhanden, um den ab 2029 steigenden Bedarf im Bereich der Wohngebäude zu erfüllen. Gleichzeitig sind diese Stoffe für die Industrie wichtige Möglichkeiten, die Klimaziele zu erfüllen. Das führt dazu, dass Wohnende, die mit Heizöl oder -gas heizen, in Zukunft mit der Industrie um ohnehin knappe Ressourcen konkurrieren müssen. Biogase und Wasserstoff zum Heizen werden also voraussichtlich sehr teuer werden. Gleichzeitig fällt der weiterhin hohe fossile Anteil der Wärmerversorgung über Gas und Öl unter die CO₂-Bepreisung. Die höheren Kosten der anteilig erforderlichen klimafreundlichen Brennstoffe sowie die künftig steigende CO₂-Bepreisung für fossile Energieträger werden in den nächsten zwei Jahrzehnten als ein nicht kalkulierbares Risiko bewertet. Das Risiko wird dadurch verschärft, dass die CO₂-Bepreisung ab 2028 über den ETS 2 erfolgen soll und die dann erwartbaren Kostenfolgen nur schwer prognostizierbar und auch nicht regulierbar sind. Hinzu kommt eine zu erwartende Steigerung der Gasnetzentgelte für Einzelne durch den Rückgang von Anschlüssen bis hin zur weiterhin möglichen Stilllegung des Gasnetzes.

Durch die beschriebenen Punkte besteht die Gefahr, dass die Betriebskosten fossiler Heizungsanlagen sehr stark steigen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund von Netzver-

sorgungsunsicherheiten und damit verbundenen potenziell teuren Importen. Auch Wirtschaftsexperten gehen im Zusammenhang mit einer Grüngas- bzw. Grünheizölquote von signifikanten künftigen Mehrkosten aus.

Im Worst-Case-Szenario entsteht ein „Lock-In“-Effekt für Verbraucher, die im Zweifel eine Heizung betreiben, deren Nutzung nicht bezahlbar und für die Klimaschutzziele nicht ausreichend klimafreundlich ist. Eine mögliche erneute Kursänderung, die aus Klimaschuttsichtspunkten geboten wäre, könnte zu neuen Investitionsbedarfen und damit weiteren Kosten bei Verbrauchern führen. Der Schutz der Mietenden wird auch nicht ausreichend gewährt, dazu s. Ausführungen zu Art. 5.

Darüber hinaus soll auch die im derzeitigen GEG geregelte Beratungspflicht bei Einbau von Gasheizungen entfallen. Ausgehend von dem Aspekt der Entbürokratisierung mag dies positiv zu bewerten sein. Verbraucherschützend ist der Wegfall der Beratungspflicht aber keinesfalls. Vielmehr dürften dadurch mehr Gas- und Ölheizungen eingebaut werden und die oben dargestellten Kostenfolgen entstehen.

Die aufgrund der Regelungen notwendig werdende langfristige Aufrechterhaltung des Gasnetzes bei gleichzeitigem Ausbau der Wärmenetze und des Stromnetzes für die Versorgung Wohnender mit Nah- und Fernwärme sowie Energie für den Betrieb von Wärmepumpen wird überdies auch volkswirtschaftlich zu Mehrkosten für aufrecht zu erhaltende Infrastrukturen führen.

Es ist nicht ersichtlich, wie sich die in der Begründung angeführte jährliche Entlastung von rund 5 Milliarden Euro und rund 55.000 Stunden herleitet. Diese erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der oben genannten Kostenrisiken fragwürdig und wäre mit nachvollziehbaren Berechnungen zu belegen.

Gleichzeitig bleibt anzuzweifeln, ob die beabsichtigten Regelungen wirklich zu Vereinfachungen und Bürokratieabbau führen. Auch mit dem derzeitigen Gesetzesentwurf gehen Detailregelungen, Ausnahmetatbestände und dezidierte Nachweispflichten einher. Gleichzeitig bringen die Änderungen keine Planungssicherheit. Stattdessen stellen sie diese wieder infrage. Die Diskussionen, die im Zusammenhang mit der letzten GEG-Novelle aufgekommen waren, hatten sich gerade gelegt. Im vorangegangenen Eckpunktepapier zum GModG war darauf Bezug genommen worden, dass Wärmepumpen mittlerweile die am häufigsten eingebaute Heizungsart darstellt. Die Kehrtwende in diesem Bereich nach so kurzer Zeit führt nicht zu größerer Sicherheit am Markt, sondern dürfte mehr Unsicherheit hervorrufen. Hilfreich dürfte die angestrebte Änderung nur für Gas- und Ölkonzerne sein. Für andere Wirtschaftszweige dürften die Änderungen zu mehr Problemen führen.

Unabhängig von den Themen des Klimaschutzes und der Sozialverträglichkeit dürfte Deutschland sich mit diesem Vorschlag auch in eine weitere energiepolitische Abhängigkeit begeben. Dies ist auch vor den aktuellen weltpolitischen Entwicklungen als problematisch zu bewerten. Die Herausforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich werden zu Lasten der Verbraucher in die Zukunft verlagert.

Folgende Punkte bittet die BSW Hamburg im GModG insbesondere noch zu berücksichtigen bzw. anzupassen:

- Die BSW fordert, dass die Beschlüsse der BMK zu den Punkten Dekarbonisierung der Wärmeversorgung an erster Stelle, Treibhausgasorientierung, keine Standardverschärfung und Vereinfachung der Nachweisführung Berücksichtigung finden (s. 145. Bauministerkonferenz).
- Ebenso sind der von der BMK geforderte Quartiersansatz sowie die Flottenansätze im GModG zu verankern. In der Innovationsklausel des § 103 GModG wird lediglich die Befristung angepasst (nun 31.12.2030 statt 31.12.2025), in § 107 wird eine rein redaktionelle Folgeänderung vorgenommen. Damit bleibt der Regelungsentwurf nicht nur hinter den Beschlüssen zu TOP 20a und TOP 20b der 145. Bauministerkonferenz zurück, sondern setzt sie in keiner Weise um. An dieser Stelle muss der Bund nachliefern, um den beschlossenen Paradigmenwechsel hin zu einer Fokussierung der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung umzusetzen sowie die Treibhausgas-Emissionen als zentrale Ziel- und Steuerungsgröße der Anforderungssystematik zu etablieren.

Insbesondere müssen an den Klimaschutzziele ausgerichtete Quartiers- und (Teil-)Flottenzielpfade entwickelt werden können und die Innovationsklausel des § 103 GEG um innovative CO₂-Einsparungsalternativen erweitert werden. Es müssen ein einfaches Werkzeug zur Berechnung der Treibhausgas-Emissionen sowie vereinfachte gebäudeübergreifende Nachweisführung geschaffen werden, die gleichwertig neben der Einzelgebäudebetrachtung auch die Betrachtung auf Quartiers- und Flottenebene ermöglichen, ohne dabei zugleich das Anforderungsniveau zu erhöhen. Dabei sind im Gesetz Grenzwerte festzulegen, die bei der Umsetzung von (Teil-)Flotten- oder Quartierszielpfad-Lösungen zu berücksichtigen sind, um neben der THG-Reduktion auch eine ausreichende Energieeinsparung zu gewährleisten und damit dem Gebot der Suffizienz Rechnung zu tragen.

- Erweiterung der Länderöffnungsklausel, um den Ländern die Fortführung der Regelung des derzeitigen § 72 GEG zu ermöglichen, die den Weiterbetrieb von alten Heizkesseln einschränkt und ein Betriebsverbot für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen nach Erreichen des Zieljahrs der Klimaneutralität in den jeweiligen Ländern vorsieht.
- Erweiterung der Länderöffnungsklausel nach § 106 (5) dahingehend, dass den Ländern die Möglichkeit eröffnet wird, über die Anforderungen aus § 106 GModG zur Errichtung von Solarenergieanlagen hinausgehende Anforderungen u. a. an den Betrieb zu stellen. Gegebenenfalls ist auch eine Implementierung des § 106 (5) in § 9 denkbar.
- In Hinblick auf die Maßnahme der Bio-Treppe mit einem maximalen Wert von 60 % ab 01.01.2040 bitten wir um Aufklärung, wie die Klimaneutralität bis 2045 erreicht werden soll.

- Zur Reduzierung der Baukosten sollte es analog zur EnEV wieder ermöglicht werden, Gebäude, ohne den verpflichtenden Einbau eines EnEV-Kits bei Fahrstuhlschächten zu errichten (Verpflichtung folgt aus § 26 bei Verfahren DIN EN ISO 9972:2018-12 Anhang NA).
- Zur Vereinfachung des Vollzugs sollte die Nutzungsdauer von Raumzellen nach § 104 auf 10 Jahre verlängert werden, um unnötige Befreiungsanträge bei z. B. Schulbauten zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen
Sabrina Granitza