

## Stellungnahme zum Referentenentwurf des GModG

### **Vorbemerkung:**

Um eine Stellungnahme zu erarbeiten, mussten folgende Gesetze und Richtlinien betrachtet werden:

- Referentenentwurf GModG: 166 S.
- RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: 68 S.
- Gebäudeenergiegesetz: 87 S
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz: 6 S.
- BGB: betreffende Paragraphen: (§§555 – 559): 20 S.
- GEIG: 5 S.

**In Summe: 352 S.**

Weitere insgesamt 12 Gesetze müssen im Zuge der Novellierung ebenfalls überarbeitet werden:

- BSI-Gesetz
- Hochbaustatistikgesetz
- Baugesetzbuch
- Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung
- Energiewirtschaftsgesetz
- Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen
- Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz
- Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung
- Gas-Wärme-Kälte-Herkunftsnachweisregister-Verordnung
- Wärmeplanungsgesetz
- Kehr- und Prüfungsordnung
- Schornsteinfeger-Handwerksgesetz

Aufgrund der Kürze der für die Erarbeitung einer Stellungnahme zur Verfügung stehenden Zeit war eine detaillierte Einarbeitung in die umfangreiche Thematik nicht möglich. Anhand der Auswertung von Quellen im Rahmen einer Internetrecherche wird dennoch versucht, eine Einordnung des Gesetzesentwurfs, insbesondere hinsichtlich seiner Bedeutung für die öffentliche Hand, zu ermöglichen.

### **Stellungnahme:**

Der europäische Richtliniengeber hat mit der EU-Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 (EPBD) Vorgaben für die Festlegung von Effizienzanforderungen an Gebäude gemacht. Die Richtlinie sieht insbesondere Renovierungsanforderungen für Nichtwohngebäude, die Einführung des Nullemissionsgebäudes sowie Regelungen für die nachhaltige Mobilität vor.

Mit dem Gesetzesentwurf werden die Vorgaben der EPBD 1 : 1 in nationales Recht umgesetzt.

**Die Richtlinie ist bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen.**

Der am 5. Mai 2026 veröffentlichte Referentenentwurf des **Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG)** nimmt die öffentliche Hand besonders in die Pflicht. Gemäß der EPBD müssen öffentliche Gebäude eine **Vorreiterrolle** einnehmen.

## Neuerungen für öffentliche Gebäude im Überblick

Der Entwurf sieht eine deutliche Beschleunigung der Standards und Sanierungsintervalle vor:

| Bereich                           | Neuerung / Verschärfung   | Frist / Stichtag      |
|-----------------------------------|---|-----------------------|
| Neubau                            | Verpflichtung zur Errichtung als <b>Nullemissionsgebäude (ZEB)</b>  | ab <b>01.01.2028</b>  |
| Solarpflicht                      | Installation von PV-Anlagen auf allen neuen öffentlichen Gebäuden   | ab <b>01.01.2027</b>  |
| Bestand (> 2.000 m <sup>2</sup> ) | Energetische Mindeststandards für große Bestandsgebäude   | bis <b>31.12.2027</b> |
| Bestand (> 750 m <sup>2</sup> )   | Energetische Mindeststandards für mittlere Bestandsgebäude  | bis <b>31.12.2028</b> |
| Bestand (> 250 m <sup>2</sup> )   | Energetische Mindeststandards für kleinere öffentliche Gebäude  | bis <b>31.12.2030</b> |
| Lebenszyklus                      | Pflicht zur Berechnung der Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus bei Neubauten > 1.000 m <sup>2</sup> | ab <b>01.01.2028</b>  |

## Kritische Würdigung

### 1. Finanzierbarkeit:

Die öffentliche Hand steht vor einer gewaltigen finanziellen Hürde. Die Anforderungen durch den **Nullemissionsstandard** steigen massiv an.

- **Problem:** Landeshaushalte sind oft bereits durch Pflichtaufgaben an ihrem Limit. Die hohen Initialkosten für ZEB-Standards und umfassende Bestandssanierungen lassen sich ohne massive, zusätzliche Mittel kaum decken.
- **Risiko:** Es droht ein Investitionsstau, bei dem notwendige Ausgabe zugunsten gesetzlich erzwungener energetischer Mindeststandards bei Verwaltungsgebäuden verschoben werden müssen.

### 2. Umsetzbarkeit und Fristen:

Die Fristen (z.B. Nullemissionsstandard ab 2028) sind extrem ambitioniert und nach diesseitiger Auffassung nicht zu halten.

- **Planungsvorlauf:** Bauprojekte der öffentlichen Hand haben aufgrund der notwendigen Anpassung an den Landeshaushalt und die damit verbundenen Zyklen, die notwendigen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren sowie damit verbundene Genehmigungsprozesse Vorlaufzeiten von 3 bis 5 Jahren. Ein Standard, der ab 2028 gelten soll, müsste eigentlich bereits *jetzt* in alle laufenden Planungen integriert sein.
- **Folge:** Viele Projekte, die sich aktuell in der Vorplanung befinden, müssen technisch komplett überarbeitet werden, was zu weiteren Verzögerungen und Kostensteigerungen führen wird.

### 3. Personalkapazität:

Die schiere Anzahl der umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der geplanten Verschärfung der Dokumentationspflichten (z.B. Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz) trifft auf eine ausgedünnte Personaldecke in der staatlichen Hochbauverwaltung.

- **Vollzugsdefizit:** Es fehlt schlicht an Fachpersonal, um die komplexen neuen Anforderungen des [GModG](#) fachlich zu prüfen und umzusetzen.
- **Abhängigkeit von Externen:** Die öffentliche Hand wird daher zunehmend gezwungen, zusätzliche externe Planungsbüros zu beauftragen, was die Kosten weiter in die Höhe treibt und die Steuerungskompetenz der Bauverwaltung schwächt.

**Fazit:** Der Entwurf setzt nach diesseitiger Auffassung durchaus richtige ökologische Anreize, unterschätzt jedoch die **realen Kapazitäten** der staatlichen Hochbauverwaltung. Ohne eine parallele **Personaloffensive** und eine **gesicherte Langfristfinanzierung** drohen die ambitionierten Ziele des GModG an der praktischen Umsetzung vor Ort zu scheitern.

Die vom BMWI gewünschte Stellungnahme auch zum Inhalt und Regelungsstandort des **vorläufigen** Änderungsbefehls Nr. 4 in Artikel 5 ist mir nicht möglich.