

**Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung  
des Landes Brandenburg**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie  
Referat IIA2  
Scharnhorststr. 34-37  
10115 Berlin

Datum: 11. Mai 2026  
Gesch.-Z.: 11-25-3691-1/2026-001/001  
Dokument Nr.: A-2026-00059971

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen  
Referat B13  
Rudi-Dutschke-Straße 4  
10969 Berlin

**Länderanhörung zum Referentenentwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz vom 05. Mai 2026  
– Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg**

Sehr geehrter Damen und Herren,

mit E-Mail vom 05. Mai 2026 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie den Referentenentwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz und die Länder mit Frist bis zum 11. Mai 2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Für die Beteiligung und die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.

Allerdings ist kritisch anzumerken, dass die kurze Stellungnahmefrist mit effektiv vier Arbeitstagen in Anbetracht des Umfangs äußerst kurz bemessen ist. Eine ausführliche und dezidierte Auseinandersetzung mit dem Gesetzentwurf ist daher nicht möglich, so dass die Stellungnahme sich auf die wesentlichen Punkte einer kursorischen Prüfung beschränkt.

Die anvisierten Änderungen des Artikel 1 bezüglich der Heizungsregelungen werden in Anbetracht der ambitionierten Klimaschutzziele des Bundes, die Klimaneutralität bis 2045 bundesweit zu gewährleisten, als äußerst kritisch bewertet. Die Änderungen ermöglichen künftig die Fortführung fossil betriebener Heizsysteme, wobei unklar bleibt, ob die Vorgaben zur „Biotreppe“ letztlich genügen werden, um die CO<sub>2</sub> Emissionen im Bestand ausreichend zu reduzieren. Stärkere Anreize auf die Umstellung erneuerbarer Energien

bei Bestandsgebäuden und marktregulierende Maßnahmen der Kostenreduzierung, bspw. für Wärmepumpenanbieter und zugunsten der Verbraucher, um ein vergleichbares europäisches und marktgerechtes Preisniveau zu erreichen, wären in der Sache deutlich förderlicher gewesen.

Hinsichtlich der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der EPBD durch Artikel 2 wird begrüßt, dass der Appell der Länder – entsprechend der Schreiben der Bauministerkonferenz – weitgehend beachtet worden ist. Wesentliche Standarderhöhungen sind augenscheinlich ausgeblieben, so dass es trotz Umstellung der maßgeblichen Kenngröße auf den Jahres- Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes dem Grunde nach beim bisherigen EH-55 Standard bleiben wird. Begrüßt wird auch die Regelung zum Nullemissionsgebäude ab 1. Januar 2030 sowie die übrigen anvisierte Eins zu Eins Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der EPBD.

Zudem positiv zu bewerten ist ein konsequentes und stringentes Festhalten am Grundsatz der Eigentümer- bzw. Bauherrschaftsverpflichtung, insbesondere in Bezug auf die neu hinzugekommenen Regelungen. Damit wird präventiver Vollzugsaufwand für die Länder und deren Vollzugsbehörden weitgehend vermieden und der bürokratische Aufwand für die Bürgerinnen und Bürger auf ein notwendiges Maß reduziert.

Bezüglich der Änderung zur Gebäudeautomation ist es erfreulich zu sehen, dass die Erkenntnisse aus der Vollzugspraxis der Länder Berücksichtigung gefunden haben und zu einer hinreichenden und notwendigen Änderung der Regelung führten. Diese stellt sich nunmehr als praxistauglicher und verständlicher dar.

Allerdings ist in erheblichem Maße zu kritisieren, dass im Vorfeld eine frühzeitige Beteiligung der Länder im Prozess der Erstellung des Referentenentwurfs – wie von der Bauministerkonferenz regelmäßig gefordert und von Bund entsprechend kommuniziert – erneut ausgeblieben ist. Entsprechendes gilt für die zur EPBD in Auftrag gegebenen Gutachten, die den Ländern bisher nicht bekannt sind.

In Artikel 2 sind auch die Regelungen zu den Anforderungen an bestehende Gebäude angepasst worden, insbesondere zur energetischen Bewertung (§ 38 GModG). In der Gesetzesbegründung wird die Aussage getroffen, dass bei Zugrundelegung des neuen Referenzgebäudes, mit den nunmehr festgelegten Werten (Gesamtprimärfaktor bis 31.12.2029  $fp_{tot} = 0,75$  und ab 1.1.2030  $fp_{tot} = 0,70$ ) und den prozentualen Überschreitungen, es bei „einem gleichbleibenden Niveau für die energetische Bewertung eines Bestandsgebäudes“ bleiben wird. Diese Annahme gilt es zu hinterfragen, ob es infolge nicht doch zu einer moderaten Erhöhung in diesen Anwendungsfall kommen wird. Der Bund wird hier gebeten in seiner Begründung eine Konkretisierung vorzunehmen, auch im Hinblick eventuell vorliegender gutachterlicher Betrachtungen.

Kritisch ist des Weiteren zu bewerten, dass im Hinblick auf das Qualifikationsniveau der Energieausweisersteller eine Niveauabsenkung befürchtet wird. Die Gesetzesbegründung liefert hierzu keine Anhaltspunkte. Durch das gesetzliche vorgegebene Qualifikationsniveau gem. § 88 Abs.1 und 2 GEG/GModG wird bereits hinreichend sichergestellt, dass nur Personen mit entsprechendem Fachbezug Energieausweise

erstellen dürfen. Eine potentielle Erweiterung des Personenkreises durch § 88 Abs. 5 GEG/GModG sowie § 88a GModG des Artikel 2 erscheint daher nicht erforderlich. In jedem Fall ist zu gewährleisten, dass die Qualifikationsprüfung ein hinreichend und vergleichbar fachliches Niveau sicherstellt. Dies erscheint bereits deshalb erforderlich, weil die jährlichen Stichprobenkontrollen der Energieausweise der Länder deutlich eine nicht unbeachtliche Fehlerquote des bereits fachlich hochqualifizierten Personals aufzeigen. Eine Absenkung des Qualifikationsniveaus ist strikt zu vermeiden, insbesondere um die Zahl fehlerhafter Energieausweise nicht noch potenziell weiter zu erhöhen.

Im Hinblick auf die Regelung des Artikel 2 § 88b und c GModG wird empfohlen in der Gesetzesbegründung klarzustellen, ob die jeweiligen Energieausweisersteller, bei Vorliegen der Voraussetzung nach § 88c GModG, zugleich berechtigt sind ebenfalls den Nachweis nach § 88b GModG zu erstellen (dies entspräche dem aktuellen Gesetzeswortlaut) oder ob vielmehr ein Vier-Augenprinzip anvisiert ist. In letzterem Fall wäre eine Regelungsänderung erforderlich.

Abschließend wird darum gebeten, die Vor- und Nachteile der Höhe der Modernisierungsumlage gemäß § 559 Absatz 3a BGB und § 559e BGB erneut abzuwägen. Angesichts der erheblich gestiegenen Baukosten erscheint es relevant, die Begrenzungen zur Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete, insbesondere für den hier in Rede stehenden Einbau oder das Aufstellen von Heizungsanlagen, zu hinterfragen. Zwar wird dem bereits in Teilen Rechnung getragen, indem der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete künftig in § 556e BGB die Geltung der sogenannten Mietpreisbremse für Modernisierungen in Gestalt des Einbaus oder Aufstellens einer Heizungsanlage aufhebt und ebenso Mietminderungen für den Zeitraum des Einbaus dieser Anlage in § 536 BGB gekappt werden. Dennoch stellen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Frage nach der Wirtschaftlichkeit erforderlicher Modernisierungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Mathias Haufe  
Referatsleiter  
Referat 25 - Koordination Energie- und Klimapolitik im MIL, Gebäudeenergie, kommunale Wärmeplanung und klimagerechte Stadtentwicklung -

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.