



Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 05.05.2026 (Referentenentwurf des BMW)

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-, der größte gemeinsame Berufsverband von Architektinnen/Architekten und Ingenieuren/Ingenieurinnen in Deutschland, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Referentenentwurf.

Der Referentenentwurf betrifft eines der sensibelsten politischen Themen im Gebäude- bzw. Klimaschutzbereich der vergangenen Jahre und benötigt in seinem Umfang von 166 Seiten deutlich mehr Zeit als die von der Bundesregierung eingeräumten vier Werktage für eine qualifizierte Stellungnahme.

ES WIRD DAHER DRINGEND GEBETEN, VERBÄNDEN MEHR ZEIT FÜR IHRE STELLUNGNAHME ZU GEBEN!

I. Vorbemerkung

1. Im Bereich der Wohngebäude durchlebt Deutschland derzeit eine der größten Krisen mit teilweise zweistelligen Umsatzeinbrüchen (2023: -10,7 Prozent) und einem kontinuierlichen Rückgang bei den Baufertigstellungen in den letzten Jahren (2024: - 14,4 Prozent). Die Wohnungsnot in den Ballungsräumen, insbesondere im bezahlbaren Segment, verschärft sich dadurch stetig und verursacht sozialen Unfrieden.
2. Gleichzeitig steigen die Bauwerkskosten, teilweise aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung, den Materialkosten und auch immer höheren Anforderungen. Die Herstellungskosten im Wohnungsbau liegen schon jetzt bei über 4.500 €/qm. Besonders stark sind die Kostenanteile für den Heizungsbau gestiegen (+5,1 Prozent seit 2000).
3. Für die Planungssicherheit ist es gut, dass die Menschen mit dem GModG (endlich) wieder wissen, mit was sie im Hinblick auf die Beheizung der Gebäude rechnen können. Das regt Bauinvestitionen an, die bislang aufgrund der Unsicherheit zurückgehalten wurden.
4. Die Instrumente des von der Vorgängerregierung novellierten GEG haben in weiten Teilen der Bevölkerung zur Reaktanz geführt. Es gilt nun die Kontrollaversion durch Anreize zu umgehen, um die Klimaziele noch zu erreichen.
5. Das GModG erweitert insoweit konsequent den Entscheidungsspielraum bei der Wahl der Beheizung. Diese **Technologieoffenheit wird grundsätzlich begrüßt**. Gleichzeitig setzt es

jedoch allenfalls indirekt finanzielle Anreize für den Umstieg auf klimafreundliche Technologien. Denn die Bundesregierung lässt die Bevölkerung weitgehend darüber im Unklaren, dass „klimafreundliche“ Brennstoffe nicht nur nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, sondern bereits aufgrund der komplexen und energetisch wenig effektiven Umwandlungsschritte zu ihrer Herstellung zu einer Kostenexplosion beim Heizen mit diesen Stoffen führen.

6. In dem Referentenentwurf sollte die Energie(effizienz)betrachtung grundsätzlich infrage gestellt und zugunsten einer **CO₂-Betrachtung im Lebenszyklus** von Gebäuden ein neuer Weg eingeschlagen werden. Denn abhängig von der Art der Energiebereitstellung sind die THG-Emissionen der für das Klima entscheidende Faktor.

Die Betrachtung der THG-Emissionen (Treibhausgase) im Lebenszyklus trägt nicht nur dazu bei, die sogenannte „graue Energie“ der Bestandsbauten sinnvoll zu nutzen und ehrlich zu bilanzieren. Die Lebenszyklusbetrachtung verleiht dem Bestand einen höheren Stellenwert und fördert damit den Umbau, statt Abriss und Neubau zu begünstigen, weil der Bestand einen CO₂-Bonus bekäme. Zugleich spart die Bestandsnutzung zusätzliche bauliche Ressourcen und vermeidet (Bau-)Abfälle.

Statt eines energetischen Sanierungszwangs sollte THG-Neutralität mit Wahlfreiheit des Weges dorthin die Zielstellung des GModG sein.

Wenn THG-Emissionen im Lebenszyklus die entscheidende Zielmarke wären, würden Innovationen beim Planen und Bauen angeregt und unterstützt, beispielsweise bei der Wahl zukunftsfähiger Baustoffe, etwa im Holzbau oder bei CO₂-neutralem Beton, sowie bei Herstellung und Transport, etwa durch Regionalität.

7. Begrüßt und unterstützt wird, dass mit dem Entwurf die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) formal umgesetzt werden soll. Die Umsetzung bleibt jedoch genau dort zu defensiv, wo die größte Klimawirkung liegt: im Bestand, bei Abrissentscheidungen, in der Wiederverwendung von Bauteilen und in **verbindlichen Lebenszyklus-Grenzwerten**. Die nationale Umsetzung sollte daher nicht nur „gerade so“ europarechtskonform sein, sondern den Einstieg in eine belastbare, zirkuläre und lebenszyklusbasierte Gebäude-Klimapolitik schaffen.

So schreibt die EPBD in Art. 7 Abs. 5 für neue Gebäude einen **Fahrplan für die Einführung von Grenzwerten** zu einem Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial vor. Dieser muss am 01.01.2027 veröffentlicht werden. Bisher erwähnt jedoch weder der Nationale Gebäuderenovierungsfahrplan (NBRP), noch das GModG einen solchen Fahrplan oder nennt Grenzwerte, wie sie in anderen Ländern (z.B. Dänemark) bereits existieren.

8. Begrüßt wird ferner, dass die Bundesregierung an den Klimazielen festhält. Allerdings endet der Zeitplan für die „Biotreppe“ im Jahr 2040, zu dem ein Anteil von mindestens 60 Prozent an „Biobrennstoffen“ verwendet werden muss. Gleichzeitig wird das Verbot für „Verbrennerheizungen“ ab 2045 gestrichen (§ 72 GEG). Wie Klimaneutralität 2045 erreicht werden soll, wenn bis fünf Jahre vorher noch mit 40 Prozent fossilen Brennstoffen geheizt werden darf, ist **nicht schlüssig**.

9. Damit Mieter durch die Wahl einer teuren und ineffektiven Beheizung mit „Biotreppe“ nicht benachteiligt werden, sollte im Kostenaufteilungsgesetz bestimmt werden, dass Vermieter schrittweise **100 Prozent der Mehrkosten** der gewählten Beheizung mit diesen Brennstoffen tragen. Der Vermieter sollte die qualifizierte Beweislast tragen, wenn er behauptet, dass keine oder nur geringe Mehrkosten entstanden sind. Je später sich Vermieter noch für eine konventionelle Verbrennungsheizung entscheiden, desto höher sollte ihr Anteil an den Mehrkosten der gewählten Heizung im Vergleich zu einer klimafreundlichen Variante ausfallen. Denn Mieter haben keinen Einfluss darauf, wenn Vermieter sich für eine teure rückschrittliche Technologie entscheiden.
10. Um Eigentümer vor dem finanziellen Ausbluten wirksam zu schützen, sollte für die Wahl der fossilen Verbrennungsheizung mit „Biotreppe“ ein **Mindesteinkommen** vorausgesetzt werden, um sicherzustellen, dass sich diese Haushalte bei der erwarteten Explosion der Heizkosten diese noch leisten können. Vorbild ist das geforderte Mindesteinkommen für die Wahlfreiheit, sich privat krankenversichern zu können.
11. In Hinblick auf die dargestellten Kostenauswirkungen ist der Erfüllungsaufwand für die öffentliche Hand mit 50 Mio. €/Jahr für die nächsten 10 Jahre vor dem Hintergrund der Vorbildrolle, die der öffentlichen Hand im Neubau, aber auch bei der Sanierung und Modernisierung ihres Gebäudebestands zufällt, vor allem auch den Sanierungspflichten im Bereich der Nichtwohngebäude und auch dem „**Nullemissionsgebäude**“ nach § 10a (Artikel 3) ab 2028 völlig illusorisch. Entsprechendes gilt für die erwartete Entlastung für Bürger und für die Wirtschaft. Insbesondere die Sanierungspflichten im Nichtwohngebäudebereich werden die Wirtschaft erheblich belasten. Infolge der zu erwartenden steigenden Kosten der Brennstoffe führt auch die neue „Wahlfreiheit“ der Bürger zu erheblichen Mehrkosten. Agora Energiewende hat in der Publikation „Investitionen für ein klimaneutrales Deutschland“ 2024 die gebäudebezogenen notwendigen Investitionen auf 200 Mrd. €/Jahr beziffert und davon mindestens 50 Mrd. €/Jahr als „zusätzlich“ für den Klimaschutz. Die „Berechnung“ von Entlastungen im Referentenentwurf ist vor diesem Hintergrund in Frage zu stellen.

II. Im Einzelnen

1. Artikel 1

a. **Zu § 3**

Positiv ist, dass im Rahmen der Begriffsbestimmungen in Bezug auf Biomasse Nutzungskonflikte erkannt und vorrangige Nutzungen aufgezählt werden.

b. **Zu § 9a**

Die geplante Evaluation 2030 wird begrüßt. Allerdings ist unverständlich, warum nicht alle Teile des Gesetzes evaluiert werden sollen und auf Basis welcher Daten die Evaluation erfolgen soll. Im Hinblick darauf, dass im Jahr 2030 nur noch 15 Jahre Zeit bis zur angestrebten Klimaneutralität sind und in Anbetracht der Lebenszyklen von Heizungen, sollte

ein jährliches Monitoring erfolgen, um schneller nachsteuern zu können, wenn sich Regelungen als wirkungslos oder nicht zielführend erweisen.

c. Zu § 10

Der bauliche Wärmeschutz im Falle einer Stromdirektheizung sollte auch dann den erhöhten Anforderungen entsprechen, wenn das Gebäude (mit) vom Eigentümer bewohnt wird, denn es ist nicht einzusehen, weshalb diese Gebäude keinen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung leisten sollten. Entsprechendes gilt für die Regelung in § 46.

Unklar ist, weshalb in § 15, auf den § 10 Abs. 2 Nr. 1 verweist, lediglich auf das Referenzgebäude nach Anlage 1 verwiesen wird und „das 0,55-fache“ des Jahres-Primärenergiebedarfs gestrichen wurde. Bedeutet das im Ergebnis, dass „Niedrigstenergiegebäude“ nach § 10 Abs. 1 künftig lediglich einen abgesenkten Standard erfüllen müssen? Dieser wichtige Punkt wäre vertieft zu analysieren, was in der Kürze der Zeit nicht leistbar ist. In der kurzen Gesetzesbegründung heißt es, es ergäbe sich keine Niveauänderung, allerdings ohne nähere Begründung.

d. Zu §§ 42 ff

Die §§ 42 ff verkomplizieren die erstrebte Wahlfreiheit erheblich und geben keinerlei Orientierung. Insbesondere die erste Erwähnung von Gas, Heizöl und Flüssiggas führt Menschen in die Irre, weil sie die diesbezügliche Kostenexplosion verschleiern. Insbesondere die kommunale Wärmeplanung, die nur dann erfolgreich sein kann, wenn möglichst viele Menschen im Quartier sie nutzen, sollte vorangestellt werden.

2. Artikel 2

a. Zu § 3 Nr. 18a und § 7 Abs. 5

Begrüßt wird die klare Definition des Begriffes Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen, die den gesamten Kreislauf einbezieht und der Verweis auf die DIN SPEC. Sichergestellt werden muss, dass die DIN SPEC nicht weiterentwickelt und verdrängt wird.

b. Zu § 31

Begrüßt wird, dass das BMWF zusammen mit dem BMWFSB Ausstattungsvarianten für Gebäude definieren können, die die Voraussetzungen nach § 10 Abs. 2 erfüllen. Das kann zur Vereinfachung beitragen. Allerdings ist hier auch das konkrete Nutzerverhalten (zumindest pauschaliert) zu berücksichtigen, um nicht falsche Erwartungen zu wecken.

c. Zu § 40

Die Renovierungsanforderungen entsprechen der EPBD, werden Eigentümer, Planer und Bauausführung allerdings vor große Herausforderungen stellen. Entlastend wirkt, dass sie offenbar nur Gebäude betreffen sollen, die älter als 30 Jahre sind und es außerdem die in Abs. 4 erwähnten umfangreichen Ausnahmen gibt. Es muss sichergestellt werden, dass

die Nachweisführung in den Ländern personell und tatsächlich auch umgesetzt werden kann.

d. Zu §§ 80 ff und den weiteren Artikeln

Begrüßt wird, dass THG-Lebenszyklusnachweise zu erbringen sind. Diese sind auch ausschließlich durch Fachpersonen, wie ausgebildete Architekten oder Ingenieure, zu erstellen, die bauvorlageberechtigt sind. Gefordert wird allerdings, dass der Energieausweis getrennt von dem Nachweis der THG-Lebenszyklusemissionen erstellt wird.

Wie oben in den Vorbemerkungen erwähnt, sollte die im GModG richtigerweise geforderte THG-Analyse der Einstieg in den Umstieg von Energie- auf die CO₂-Betrachtung sein. Statt verpflichtender Sanierungsvorgaben für Gebäudehüllen sollte der Fokus auf eine ganzheitliche THG-Optimierung gelegt werden. Anderenfalls bleibt die Lebenszyklusanalyse wirkungslos und verursacht lediglich zusätzliche Kosten.

Begrüßt wird daher, dass in der Änderung der Innovationsklausel (§ 103) das Ziel der Begrenzung der THG-Emissionen genannt wird.

Begrüßt wird auch, dass in den Artikeln 3 und 4 das „Nullemissionsgebäude“ in den Blick genommen wird. Allerdings sollten nicht nur die Emissionen im Betrieb, sondern die im gesamten Lebenszyklus betrachtet werden.

Berlin, den 11. Mai 2026

RA Martin Wittjen für den Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen.