

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Scharnhorststr. 34-37
10115 Berlin
Postanschrift: 10100 Berlin

DER PRÄSIDENT

11.05.2026
Geb/Lyss/So/Hof

Telefon: 089 419434-14
info@bayika.de
www.bayika.de

Stellungnahme der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zum Gesetzentwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung des Gesetzentwurfs mit der Möglichkeit, uns dazu zu äußern.

Die gesetzte Frist für eine fundierte Stellungnahme ist aus unserer Sicht nicht nur unangemessen kurz, sondern steht im Widerspruch zum eigenen Anspruch des Gesetzgebers an Sorgfalt und Qualität. Eine ernsthafte, fachlich belastbare Bewertung ist unter diesen Bedingungen schlicht nicht möglich – was die Frage aufwirft, ob eine solche fundierte Auseinandersetzung überhaupt gewünscht ist oder ob es vielmehr um ein formales Abhaken von Beteiligung geht.

In der gebotenen Kürze halten wir fest: Die inhaltlichen Änderungen des GModG gegenüber dem GEG bleiben deutlich hinter den Anforderungen zurück, die im geltenden Klimaschutzgesetz sowie im Klimaschutzprogramm verbindlich formuliert sind. Die dargestellten Berechnungen zum vermeintlichen Erfüllungsaufwand und zu Entlastungseffekten mögen rechnerisch konsistent erscheinen; sie blenden jedoch einen zentralen Aspekt vollständig aus: die zunehmenden Klimafolgekosten infolge einer weiterwachsenden Treibhausgas-Reduktionslücke im Gebäudesektor.

Eine solche Gegenrechnung ist nicht optional, sondern zwingend erforderlich – ihr Fehlen ist fachlich und klimapolitisch nicht vertretbar.

Auch hinsichtlich der behaupteten Vereinfachung bleibt der Entwurf hinter den Ankündigungen zurück: Weder wird die Komplexität substantiell reduziert, noch entsteht mehr Transparenz oder Übersichtlichkeit für die Praxis.

Vor diesem Hintergrund sehen wir uns veranlasst, auf unsere ausführliche Stellungnahme vom Dezember 2025 zu verweisen, deren grundlegende Kritikpunkte weiterhin uneingeschränkt Bestand haben.

Aus unserer Sicht wird mit den Änderungen auch der Auftrag nach dem Koalitionsvertrag nicht erfüllt: es handelt sich weder um die „Abschaffung des Heizungsgesetzes“, noch um die Weiterentwicklung des GEG, sondern um ein Stückwerk, welches völlig unübersichtlich und unstrukturiert ist, für die Anwender noch komplizierter ist, als die bisherigen Regelungen und daher bei den Betroffenen keine Akzeptanz erfahren wird.

Wir hatten einen tatsächlichen Neuanfang zum Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudebereich erwartet. Leider wird dieses Ziel mit dem Referentenentwurf des GModG verfehlt.

Gleichzeitig möchten wir ausdrücklich betonen, dass wir weiterhin an einer ernsthaften, inhaltlich fundierten Mitwirkung interessiert sind. Die Herausforderungen im Klimaschutz und bei der Energieeinsparung sind zu groß, um sie mit verkürzten Verfahren und unzureichend durchdachten Regelungen anzugehen. Wir erwarten daher einen Prozess, der diesem Anspruch gerecht wird.

Da realistischerweise davon auszugehen ist, dass man einem ernst gemeinten Vorschlag zur Verlängerung der Anhörungsfrist nicht nachkommen wird, haben wir in der gebotenen Eile dennoch einige Stichpunkte aufgeführt, die unseres Erachtens einer Konkretisierung, genaueren Regelung oder sogar Streichung bedürfen:

Heizungsregelungen und „Bio-Treppe“

Mit der Streichung der 65 %-EE-Pflicht (§ 71 GEG) wird ein zentraler klimapolitischer Anker aufgegeben. An seine Stelle tritt eine stufenweise Beimischpflicht („Bio-Treppe“) für fossile Heizsysteme.

Das löst das Problem nicht – es verschiebt es. Die Verfügbarkeit nachhaltiger Brennstoffe in den benötigten Mengen, zu tragbaren Kosten, ist völlig ungesichert. Die Verantwortung für die Heizungsanlage liegt bei den Eigentümerinnen und Eigentümern, für die dadurch keine Planungssicherheit besteht, sondern ein erhebliches künftiges Preis- und Verfügbarkeitsrisiko und auch das Risiko eine funktionierende, aber fehlinvestierte Heizungsanlage nicht mehr betreiben zu dürfen.

Es fehlt zudem an Einspeisemöglichkeiten und Nachweisverfahren (Massenbilanzsysteme), die flächendeckend funktionieren.

Biogene Brennstoffe sind aktuell 3–5-mal teurer als fossiles Gas. Auch wenn der CO₂-Preis für den Bioanteil entfällt, bleiben die hohen Beschaffungskosten.

Die Installation und Wartung von Hybridheizungen oder Biomasseanlagen erfordert spezifisches Know-how, das bei vielen kleinen Installateuren fehlt. Eine erneute Einschränkung durch Fachkräftemangel!

Zudem bleibt offen, ob diese Systematik überhaupt für Neubauten gilt. Die Verweise im Entwurf sind widersprüchlich. Entweder gelten die Regelungen – dann sind sie unklar formuliert. Oder sie gelten nicht – dann entsteht bis Ende 2029 eine erhebliche Regelungslücke für fossile Heizungen im Neubau.

Neubauanforderungen: faktische Absenkung

Besonders gravierend ist die Absenkung des Anforderungsniveaus für Neubauten.

Der bisherige Standard (55 % des Referenzgebäudes) entfällt ersatzlos. Die Behauptung, das Niveau bleibe gleich, ist fachlich nicht nachvollziehbar:

- Gebäudehülle: keine erkennbare Verschärfung, die den Wegfall des 0,55-Faktors kompensiert
- Referenzsystem: angesetzt mit $f_{p,tot} = 0,75$, ohne überzeugende Begründung für Gleichwertigkeit
- Solaranteil: entfällt im Referenzgebäude vollständig
- Erneuerbare-Pflicht: wird faktisch abgeschafft

In der Gesamtschau deutet alles darauf hin, dass das Niveau nicht gehalten, sondern abgesenkt wird – teils sogar hinter den Stand des GEG 2020 zurückfällt.

Besonders problematisch: Während bis 2029 Anforderungen gelockert werden, soll ab 2030 abrupt das Nullemissionsgebäude gelten. Das ist kein Transformationspfad, sondern ein politisch erzeugter Bruch mit absehbaren Verwerfungen für Markt und Praxis.

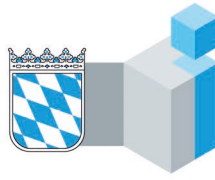
Ein stringenter Transformationspfad müsste vor allem drei Dinge leisten: Planbarkeit, kontinuierliche Verschärfung und technologische Zielklarheit. Er darf keine Rücksprünge, Brüche oder widersprüchlichen Signale enthalten. Im Kern geht es um eine klare „Zielkurve“, an der sich alle Akteure ausrichten können.

Ein aus unserer Sicht denkbarer Transformationspfad wäre kurz skizziert:

Phase 1: ab sofort (bis 2027)

- Beibehaltung des aktuellen Standards ($\approx 55\%$ -Niveau)
- + klare Pflicht für erneuerbare Wärme: mindestens 65 % EE (wie bisher § 71)
- Referenzgebäude: mit realistischen EE-Systemen (Wärmepumpe / Wärmenetz / Hybrid)

Signalwirkung: Der heutige Standard ist Mindeststandard – nicht Verhandlungsmasse



Phase 2: 2028–2029

- Absenkung des zulässigen Primärenergiebedarfs (z. B. auf 40–45 %)
- EE-Anteil steigt auf 80–100 % im Neubau
- Gebäudehülle wird gezielt verbessert mit Fokus auf Vermeidung von Lasten (Sommer + Winter)
- CO₂-orientierte Bewertung ergänzt die Energiekennwerte

Signalwirkung: klare Annäherung an emissionsfreie Gebäude

Phase 3: ab 2030

- Verbindlich: Nullemissionsgebäude, keine fossilen CO₂-Emissionen am Standort
- Nur zulässig: Wärmepumpen / EE-Fernwärme / direkte EE
- Rest: bilanziell neutralisiert (Netze, Speicher, etc.)

Signalwirkung: klare Zielerreichung ohne Sonderwege

Doch Transformationspfade im Neubau allein reichen nicht – der Transformationspfad im Bestand muss synchron laufen:

Heizungen

- fossil betriebene neue Heizungen ab sofort nur noch mit echter Transformationsperspektive
- statt „Bio-Treppe“, keine neuen fossilen Lock-in-Technologien und Fokus auf elektrifizierte Systeme und Netze

Mindestanforderungen im Bestand

- bei Sanierung: verbindliche Effizienzstandards (z. B. Bauteil + System)
- nicht nur bei Eigentümerwechsel gestufte und konkrete Nachrüstpflichten

Im Bestand kein abruptes Verbot – aber ein klar erkennbarer Endzustand

Primärenergiefaktoren

Die grundlegende Umstellung der Bewertungssystematik verändert die Anreize erheblich – und teilweise in die falsche Richtung:

- Biomasse wird deutlich schlechter gestellt
- Fernwärme pauschalisiert und rechnerisch abgewertet
- zukünftige Bewertung erneuerbarer Wärmenetze (z. B. Geothermie) bleibt unklar

Damit werden ausgerechnet diejenigen Technologien geschwächt, die für die Wärmewende zentral sind. Das ist klimapolitisch kontraproduktiv.

Sommerlicher Wärmeschutz

Der Verweis auf die neue DIN 4108-2 erfolgt ohne jede Einordnung der Auswirkungen.

Es gehen damit keine Verschärfungen an den baulichen sommerlichen Wärmeschutz einher. Dies ist aber dringend geboten, da die sommerlichen Hitzeperioden häufiger als früher auftreten und auch länger anhalten. Das Anforderungsniveau, welches der Bund für seine Gebäude fordert, sollte auch im GModG verankert werden.

Die Regelung nach §14 (4) für gekühlte Gebäude ist nicht angemessen, gegen den Klimaschutz und daher zu streichen.

Lebenszyklus-THG-Bilanz

Die Einführung der Lebenszyklusbilanz ist fachlich richtig. In der vorliegenden Form bleibt sie jedoch ein bürokratisches Instrument ohne Steuerungswirkung:

Hoher zusätzlicher Aufwand trifft auf fehlende Grenzwerte oder Zielvorgaben. Eine solche Berichtspflicht ohne Konsequenzen ist weder effizient noch zielführend.

Die "Ökobilanz"-Hürde

Der Entwurf verweist auf DIN SPEC 91606: 2026-07 und die ÖKOBAUDAT. Die ÖKOBAUDAT ist zwar vorhanden, deckt aber bei weitem nicht alle Bauprodukte mit hochwertigen, produktspezifischen EPDs (Environmental Product Declarations) ab. Viele Spezialbaustoffe (z.B. spezielle Dämmungen, komplexe Fassadensysteme) haben keine zertifizierten Datensätze.

Das Risiko: Planer werden gezwungen sein, auf "Default-Werte" zurückzugreifen, was die Genauigkeit der Bilanz verfälscht und rechtliche Unsicherheit schafft.

Die Erstellung einer LCA erfordert spezialisierte Software und geschultes Personal. Der Entwurf sieht eine Fortbildung vor (§ 88c), aber die Verfügbarkeit von qualifizierten Ökobilanzierern ist aktuell gering, was zu Peronalkapazitätsengpässen führen wird.

Die Begründung schätzt die Kosten für eine Ökobilanz auf 770 € bis 5.780 € pro Gebäude. Für kleine Projekte (z. B. Einfamilienhaus) ist dies ein massiver administrativer Aufwand, der die Planungskosten um 10–20 % erhöhen kann.

Ohne massive Ausweitung der ÖKOBAUDAT-Datenbank und eine Flut an neuen Zertifikaten für Planer wird es zu Verzögerungen bei Baugenehmigungen kommen.

Verschlechterungsverbot

In bestehende Gebäude dürfen nach GModG Gas- Heizöl- oder Flüssiggasheizungen eingebaut werden. Durch den Ersatz wäre eine Verschlechterung aber nicht ausgeschlossen. Hier muss das Verschlechterungsverbot klar geregelt werden.

Verpflichtende Beratungsgespräche

Verpflichtende Beratungsgespräche bei einem Ersatz von Heizungen, insbesondere bei dem Einbau von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, sollten auch in das GModG aufgenommen werden, da Eigentümer fachlich fundierte Entscheidungshilfen benötigen.

§ 99 (Stichprobenkontrolle)

In Paragraph 99 (Stichprobenkontrolle der Energieausweise) wird weiterhin die Ausstellungsberechtigung nicht überprüft (im Kontrast zu §108).

In der Durchführungspraxis dieser Stichprobenkontrollen hat sich das in den vergangenen Jahren als Problem herausgestellt, weshalb wir fordern, die Kontrolle der Ausstellungsberechtigung in die Prüfung aufzunehmen.

Vergleichbarkeit von Energieausweisen:

Im GModG wird das Referenzgebäude gegenüber dem GEG verändert und nach der (ungeprüften) Aussage ein „baubares Gebäude“ vorgegeben. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, da damit Planern eine Vorgabe für energetisch baubare Gebäude gemacht wird.

Zu bedenken ist, dass eine Vergleichbarkeit mit den bisherigen Kennwerten nicht transparent ist, Maßstäbe und Einstufungen bezüglich bisheriger Förderziele verschoben werden und Software angepasst werden muss.

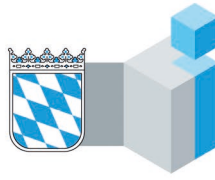
§ 88b (Referenzdatum)

Es gilt zu konkretisieren, ob das Referenzdatum der Zeitpunkt der Bauantragstellung, der Errichtung oder der Ausstellung des Energieausweises entspricht

E-Mobilität & Stellplätze (§ 6–10 GEIG)

Bei der geforderten Erhöhung der Ladepunkte und Leitungsinfrastruktur (z. B. 1 Ladepunkt je 3 Stellplätze) besteht praktisch das Problem an elektrischer Kapazität. Viele Bestandsgebäude haben keine ausreichende elektrische Anschlussleistung für zusätzliche Ladepunkte. Ein Upgrade des Trafos oder der Zuleitung ist oft teurer als die Ladepunkte selbst. Zudem ist der o Planungsaufwand hoch, eine Prüfung der Netzkapazität muss für jedes Projekt neu erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur ist machbar, aber die tatsächliche Installation von Ladepunkten wird derzeit noch durch Netzengpässe gebremst.

Die Übergangsfisten dazu müssen demnach sinnvoll verlängert werden.



Es sollte aber auch geprüft werden, ob nicht eine ausreichende Ladeinfrastruktur mit geringeren Ladeleistungen als 10 kW je Ladepunkt erreicht und damit eine gute Umsetzbarkeit gewährleistet werden kann.

Gebäudeautomation (§ 56)

Bestandsgebäude (> 70 kW) müssen bis 2029 mit einer Gebäudeautomation (GA) ausgerüstet werden. Das führt zu massiven Umsetzungsproblemen bei Nachrüstung im Bestand.

Die Nachrüstung alter Anlagen mit modernen GA-Systemen (Schnittstellen, Sensoren, Cloud-Anbindung) ist oft technisch aufwendiger als der Neubau. Bei alten Heizungsanlagen fehlen oft die notwendigen Schnittstellen (BACnet, KNX, Modbus).

Interoperabilität: Der Entwurf fordert "herstellerunabhängige" Schnittstellen. In der Praxis dominieren proprietäre Systeme (Siemens, Johnson Controls, Honeywell). Die Integration ist oft teuer und fehleranfällig.

Die Frist 2029 ist aus unserer Sicht zu knapp, da die Lieferketten für GA-Komponenten bereits jetzt belastet sind.

Fazit

Der Entwurf weist erhebliche fachliche und klimapolitische Defizite auf:

- Absenkung der Anforderungen im Neubau bis 2029
- fehlende Klarheit und Systematik bei Heizungsregelungen
- widersprüchliche Übergangslogik zum Nullemissionsgebäude
- erhöhte Komplexität statt Vereinfachung
- zusätzlicher Aufwand ohne entsprechende Wirkung

Es fehlt der transparente Nachweis der behaupteten Niveaugleichheit durch nachvollziehbare Vergleichsrechnungen. Solange diese fehlen, ist die zentrale Begründung des Entwurfs fachlich nicht haltbar.

Insgesamt fällt der Entwurf nicht nur hinter das GEG 2024 zurück, sondern in zentralen Punkten sogar hinter das GEG 2020. Damit wird ein bereits erreichter klimapolitischer Standard aufgegeben, ohne tragfähige Alternative.

Angesichts der Realität zunehmender Klimafolgen und geopolitischer Risiken bei fossilen Energieträgern ist das der falsche Weg. Notwendig wäre ein klarer, konsistenter und verlässlicher Transformationspfad – kein regulatorisches Zurück und anschließender harter Systembruch.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken
Präsident
Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Alexander Lyssoudis
Mitglied des Vorstandes
Vorstandbeauftragter des Arbeitskreises
Nachhaltige Gebäude und Quartiere