

---

## **Anwendungshinweise**

### **zur Umsetzung der gebäudebezogenen Klimaschutzanforderung an öffentliche Gebäude gem. §§ 20 – 22 Hamburgisches Klimaschutzgesetz**

#### **Inhalt**

- I. Anwendungshinweise zum Begriff der öffentlichen Gebäude im HmbKliSchG
- II. Übersichtstabelle zur Einordnung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse
- III. Hinweis zur Einordnung von Gebäuden im Mieter-Vermieter-Modell (MVM)
- IV. Anwendungshinweise zur Hinwirkung auf die Anwendung der §§ 20 -22 HmbKliSchG durch öffentliche Unternehmen

#### **I. Anwendungshinweise zum Begriff der öffentlichen Gebäude im HmbKliSchG**

##### **§ 3 HmbKliSchG nach dem Klimaschutzstärkungsgesetz**

Im Sinne dieses Gesetzes sind

[...]

12. Nichtwohngebäude, jedes Gebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Nummer 23 GEG,

[...]

15. öffentliche Gebäude, jedes **Nichtwohngebäude**, welches **zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt** wird und im Eigentum

a) der Freien und Hansestadt Hamburg oder ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts,

b) einer juristischen Person, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des Privatrechts, wenn die Freie und Hansestadt Hamburg oder ihre landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts an ihr unmittelbar oder mittelbar

aa) die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzen,

bb) über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen

oder

cc) mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen können

stehen; **ausgenommen sind Gebäude von juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen des Privatrechts im Sinne von Buchstabe b, soweit diese überwiegend Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen,**

[...]

---

**A. Nichtwohngebäude**

Ein Gebäude ist ein Nichtwohngebäude, wenn es seiner Zweckbestimmung nach nicht überwiegend dem Wohnen dient, wobei auch Wohn-, Alten oder Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen dem Wohnen dienen (so § 3 Abs. 1 Nr. 23, 33 GEG). Keine Wohngebäude sind demnach indes Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylbewerber:innen, Notschlafstellen und Kasernen (BerlKommEnergieR/Holtmeier, 5. Aufl. 2022, GEG § 3 Rn. 60; Theobald/Kühling/Stock, 122. EL August 2023, EnEV § 2 Rn. 14; Müller/Oschmann/Wustlich/Volker Oschmann, 1. Aufl. 2010, EEWärmeG § 2 Rn. 79). Die Definition des Wohnens übernimmt das GEG aus dem EEWärmeG und der EnEV (BT-Drs. 19/16716, S. 111; BT-Drs. 16/8149, S. 21). Sie entspricht also weitestgehend der des Bauplanungsrechts (auf Dauer angelegte Häuslichkeit mit Eigengestaltung der Haushaltsführung und freiwilligem Aufenthalt). Kleine Abweichungen ergeben sich daraus, dass der energierechtliche Gebäudebegriff sachlich mit der Beheizung, Kühlung und auch der Warmwasseraufbereitung verbunden ist (HK-GEG/GEIG/Knauff, 1. Aufl. 2022, GEG § 3 Rn. 38). In Bezug auf den Gebäudebegriff folgt daraus, dass anders als in der Legaldefinition der Musterbauordnung (§ 2 Abs. 2 MBO) hier eine geschlossene Gebäudehülle erforderlich ist, damit ein Gebäude vorliegt (Theobald/Kühling/Stock, 122. EL August 2023, EnEV § 2 Rn. 21 f.). Der Wohnbegriff unterliegt einer Anpassung in Bezug auf die Dauer: Auch eine vorübergehende Wohnnutzung (z.B. bei einem Ferienhaus) genügt dem Wohnbegriff (vgl. zum identischen § 1 Abs. 3 Nr. 8 EnEV: Theobald/Kühling/Stock, 122. EL August 2023, EnEV § 2 Rn. 13). Die Übernahme des Wohnbegriffs aus dem Bauplanungsrecht, insbesondere in Bezug auf die Freiwilligkeit des Aufenthalts, hat das BMWK der BUKEA auf Nachfrage bestätigt.

**B. Zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt**

Ein Nichtwohngebäude wird zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt, wenn die Gebäudenutzung sachlich der öffentlichen Verwaltung zugerechnet werden kann und auf dem öffentlichen Recht fußt. Die öffentliche Verwaltung schließt dabei nicht nur Aufgaben der vollziehenden Gewalt ein, sondern in einem weiten Verständnis jede planmäßige und dauerhafte Tätigkeit des Staates zur Erfüllung seiner Zwecke (BeckOK VwVfG/M. Ronellenfitsch/L. Ronellenfitsch VwVfG § 1 Rn. 11). Erfasst sind auch Aufgaben der Gesetzgebung und der Rechtspflege sowie öffentliche Einrichtungen (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 5 b) dd) EEWärmeG).

Als öffentliche Einrichtung dient jede Leistungsvorrichtung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die im öffentlichen Interesse unterhalten wird und durch einen Widmungsakt, der den Zweck der Einrichtung und ihrer Freigabe zur Nutzung unter Verpflichtung zur Gleichbehandlung umfasst, der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Als Beispiele zu nennen sind Schulen, Hochschulen, Kindergärten, Theater,

---

Museen, Bibliotheken, Schwimmbäder, Stadthallen, Friedhöfe, aber auch öffentliche Einrichtungen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wärme oder Wasser.

Für die Qualifizierung als öffentliche Einrichtung unerheblich ist die Organisationsform als öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich: Eine öffentliche Einrichtung können anerkanntermaßen neben öffentlich-rechtlichen Rechtsträgern auch privat-rechtlich organisierte öffentliche Unternehmen (§ 3 Nr. 15 lit. b) HmbKliSchG) betreiben sowie Beliehene, also Private, denen eine öffentliche Aufgabe hoheitlich übertragen wurde (vgl. die Begründung zum EEWärmeG: Bundesrats-Drucksache 647/10, S. 74 f).

Nicht erfasst sind im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Gebäude, die von privaten Dritten genutzt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Nutzung im öffentlichen Interesse liegt, etwa bei von gemeinnützigen Vereinen betriebenen Stadtteilzentren, Kultur- oder Sporteinrichtungen. Senioren- und Jugendtreffs, Stadtteilzentren etc. sind nur öffentliche Gebäude, wenn die Einrichtung vom Bezirk selbst betrieben wird (wie z.B. viele Spielhäuser). Wenn die AWO oder andere private Vereine, Stiftungen etc. die Einrichtung betreiben, liegt kein öffentliches Gebäude vor. Wo der Staat sich entscheidet, eine Aufgabe nicht (mehr) selbst oder durch öffentliche Unternehmen zu erledigen, sondern sie Privaten überlässt (Aufgabenprivatisierung), handelt es sich nicht mehr um eine öffentliche Aufgabe im Rechtssinne.

Ob ein von einer in § 3 Nr. 15 HmbKliSchG genannten Entität genutztes Nichtwohngebäude ein öffentliches Gebäude ist, hängt angesichts dieses weiten Verständnisses maßgeblich davon ab, ob eine überwiegende Erbringung von Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen vorliegt.

### **C. Überwiegende Erbringung von Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen**

Ein Wettbewerb ist gegeben, wenn öffentliche und private Unternehmen bei gleicher Ausgangslage und unter gleichen Konditionen am Markt agieren; er ist nicht mehr anzunehmen, wenn ein öffentliches Unternehmen über Wettbewerbsvorteile verfügt und seine Leistungen etwa wegen staatlicher Förderung günstiger oder wegen eines festgesetzten Anschluss- und Benutzungszwangs einfacher als private Unternehmen erbringen kann.

Ein öffentliches Unternehmen erbringt Leistungen überwiegend im Wettbewerb mit privaten Unternehmen, wenn bei Betrachtung der verschiedenen vom Unternehmen erbrachten Leistungen und ihrem Gewicht gemessen an der Tätigkeit des Unternehmens insgesamt, der Schwerpunkt auf solchen Leistungen liegt, bei denen ein Wettbewerb im oben genannten Sinne besteht. Die Formulierung „überwiegend“ dient insofern der Klarstellung: Die Ausnahme soll nicht erst greifen, wenn ein öffentliches Unternehmen ausschließlich im Wettbewerb mit Privaten agiert, aber auch

---

nicht bereits dann, wenn nur ein untergeordneter Teil der Tätigkeit dem Wettbewerb unterliegt.

Um zu bestimmen, wie weit die Ausnahme gemäß § 3 Nr. 15 HmbKliSchG reicht, kann auf § 2 Abs. 2 Nr. 5 S. 2 EEWärmeG zurückgegriffen werden, der als Vorbild für die Begriffsbestimmung im HmbKliSchG diene.

Hiernach waren vom Begriff der öffentlichen Gebäude ausgenommen „insbesondere“ Gebäude „von öffentliche Unternehmen zur Abgabe von Speisen und Getränken, zur Produktion, zur Lagerung und zum Vertrieb von Gütern, Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaus sowie Unternehmen zur Versorgung mit Energie oder Wasser.“

In der Gesetzesbegründung zum EEWärmeG hieß es hierzu erläuternd:

„Hintergrund dieser Ausnahme ist das Bestreben, keine gegenläufigen Regelungen zu den europaweiten Bestrebungen zur Deregulierung und Privatisierung zu setzen. So ist z. B. die Erbringung von Verkehrsdienstleistungen im Schienenverkehr bei einem Wettbewerb zwischen den Verkehrsträgern von den Bestimmungen zur Vorbildfunktion ausgenommen; **dies gilt jedoch nur im Umfang dieses Wettbewerbs**: So fallen infolge dessen etwa die Bahnhöfe aufgrund ihrer Bedeutung für die öffentliche Infrastruktur unter die Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude, die Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG oder anderer Verkehrsdienstleister hingegen nicht. Nichtsdestotrotz sind gerade bei Bahnhöfen, insbesondere bei ihren Empfangsgebäuden, soweit sie grundsätzlich als öffentliche Einrichtung anzusehen sind, die weiteren Voraussetzungen und das Vorliegen etwaiger Ausnahmetatbestände zu prüfen: So kann z. B. bei moderneren Bahnhöfen mit einer großen Gewerbefläche die nicht-öffentlich genutzte Fläche überwiegen, so dass infolge dieser Mischnutzung nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 Satz 4 EEWärmeG bereits die Eigenschaft als öffentliches Gebäude abzulehnen ist. Auch kann z. B. eine Ausnahme aufgrund der baulichen Umstände z. B. nach § 4 Nummer 2 EEWärmeG in Betracht kommen.“

In Hamburg werden dementsprechend nur diejenigen im Eigentum der HGV stehenden Unternehmen ausgenommen, die beispielsweise in den Bereichen Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr, Immobilien und Stadtentwicklung sowie Verkehr und Logistik Leistungen überwiegend im Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen sollen. Wo hingegen allein öffentliche Unternehmen die Daseinsvorsorge sicherstellen sollen, greift diese Ausnahme nicht. Zu denken ist hier an die Hamburger Hochbahn, Hamburg Wasser, Stromnetz Hamburg, Gasnetz Hamburg oder Bäderland.

Ob ein Gebäude ein öffentliches Gebäude ist, hängt dementsprechend zuallererst von der politischen Entscheidung darüber ab, ob die Daseinsvorsorge in einem bestimmten Bereich im Wettbewerb zwischen öffentlichen und privaten Unternehmen oder doch von öffentlichen Unternehmen allein sichergestellt werden soll. Wo ein Wettbewerb in dem Sinne besteht, dass öffentliche Unternehmen unter im Wesentlichen gleichen Ausgangsbedingungen mit privaten Unternehmen konkurrieren, sollen ihnen keine strengeren Pflichten im Hinblick auf ihre Gebäude auferlegt werden. Wo hingegen die

---

öffentliche Hand die Versorgung der Bevölkerung mit einer Leistung nicht aus der Hand gibt, sondern nur eine private Organisationsform wählt, gilt die Vorbildfunktion.

Abgestellt werden kann dabei maßgeblich auf den Zweck des Unternehmens. Liegt dieser Zweck überwiegend darin, ein Bedürfnis der Allgemeinheit zu befriedigen, so handelt es sich grundsätzlich um ein öffentliches Gebäude. Liegt der Zweck hingegen überwiegend darin, Gewinne zu erzielen, so handelt es sich grundsätzlich um kein öffentliches Gebäude.

Ohnehin nicht von der Ausnahme erfasst sind von der Freien und Hansestadt Hamburg sowie ihren landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts genutzten Gebäude (§ 3 Nr. 15 a) HmbKliSchG). Zu denken ist hier beispielsweise an die für Fachbehörden, Justizvollzugsanstalten, Polizeistationen Feuer- und Rettungswachen, Bibliotheken, Theater oder Touristeninformation genutzten Gebäude sowie das Universitätsklinikum Eppendorf, die Stadtreinigung Hamburg oder die Stiftung Elbphilharmonie.

Bei gemischter Nutzung – auch bei teilweiser Wohnnutzung – ist auf die überwiegende Nutzung des Gebäudes abzustellen.

#### **D. Beispiele für die Anwendung der Definition**

Überwiegend im Wettbewerb stehend und daher ausgenommen wären beispielsweise:

- Elbkinder (Kindertagesbetreuung wird von einer Vielzahl von Trägern in ähnlicher Weise erbracht, Elbkinder hat keine faktische Monopolstellung. Zudem erfolgt keine erhebliche Besserstellung durch die FHH (etwa Verlustübernahme)<sup>1</sup>, sondern Elbkinder ist rentabel und besteht im Wettbewerb).
- Hamburger Hafen und Logistik AG (Betrieb einiger, aber nicht aller Hafenanlagen, z. B. drei von vier Containerterminals, Tätigkeit in Branchen mit vielen Mitbewerbern (Immobilienentwicklung, Transport, ...) ohne Besserstellung durch die FHH, sondern gewinnorientiert).
- SAGA (Wohnraumentwicklung und Bewirtschaftung im allgemeinen gesetzlich regulierten Umfeld (Sozialbauförderung u.ä.) ohne Sonderstellung gegenüber bspw. Wohngenossenschaften, gewinnorientiert).

Nicht im Wettbewerb stehend und daher erfasst wären beispielsweise:

- Stromnetz Hamburg (faktische Monopolstellung als Netzbetreiberin, Sicherstellung der Daseinsvorsorge allein durch Stromnetz Hamburg)

---

<sup>1</sup> Finanzbehörde, Beteiligungsbericht 2021, S. 30 ff., [Beteiligungsbericht2021.pdf \(hamburg.de\)](#).

**BUKEA**

Amt E – Energie und Klima

E1 - Abteilung Energierecht und städtische  
Energiepolitik

Stand: 24.09.2024

**Kontakt:**

E1122 - Merle Rickert

E1410 - Lei Wu

klimaschutzgesetz-  
hamburg@bukea.hamburg.de

- 
- Elbphilharmonie/Laeiszhalle (nach Umfang und Art andere Leistung als private Konkurrenten, nicht wirtschaftlich betreibbar, daher regelhaft Verlustübernahmen, Ziel v.a. kulturelle Bedürfnisse Bevölkerung)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Die insoweit betroffenen öffentlichen Unternehmen sind die HamburgMusik und die IVK.

## II. Übersichtstabelle zur Einordnung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

	A	B	C	D	E	F	G
	NWG im Eigentum der FHH oder ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie von diesen genutzte NWG im Mieter-Vermieter-Modell <u>und</u> zur Erfüllung öffentl. Aufg. genutzt	NWG im Eigentum einer juristischen Person, ... nach § 3 Nr. 15 Buchst. b sowie von diesen genutzte NWG im Mieter-Vermieter-Modell <u>und</u> zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt	NWG im Eigentum einer juristischen Person, ... nach § 3 Nr. 15 Buchst. b <u>und</u> zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt. Juristische Personen, ... nach § 3 Nr. 15 Buchst. b erbringen überwiegend Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen	Gebäude, welches die FHH oder eine ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts <u>anmietet</u>	Gebäude, welches eine juristische Person, ... nach § 3 Nr. 15 Buchst. b <u>anmietet</u>	Gebäude im Eigentum der FHH oder ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts <u>aber</u> nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt, z. B. durch Dritte	Gebäude im Eigentum einer juristischen Person, ... nach § 3 Nr. 15 Buchst. b <u>aber</u> nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt, z. B. durch Dritte
Definition als öffentliches Gebäude?	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
§ 20 (2) verpflichtend?	Ja	Hinwirkung (§ 20 Abs. 1 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Hinwirkung (§ 20 Abs. 4 S. 1) und ggf. Darlegung (§ 20 Abs. 4 S. 3)	Nein	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert
§ 20 (3) verpflichtend?	Ja	Hinwirkung (§ 20 Abs. 1 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Hinwirkung (§ 20 Abs. 4 S. 1) und ggf. Darlegung (§ 20 Abs. 4 S. 3)	Hinwirkung (§ 20 Abs. 4 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert
§ 20 (5) verpflichtend?	Ja	Hinwirkung (§ 20 Abs. 1 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein	Nein	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert
§ 21 verpflichtend?	Ja	Hinwirkung (§ 20 Abs. 1 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Hinwirkung (§ 21 Abs. 4 S. 2)	Nein.	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert
§ 22 verpflichtend?	Ja	Hinwirkung (§ 20 Abs. 1 S. 2)	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein	Nein	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert	Nein, da nicht als öffentliches Gebäude definiert

---

### **III. Hinweis zur Einordnung von Gebäuden im Mieter-Vermieter-Modell (MVM)**

Gebäude im sogenannten Mieter-Vermieter-Modell (MVM), also Gebäude, die von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), ihrer Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts oder ihren öffentlichen Unternehmen genutzt werden, deren Eigentümerin aber ein stadteigener Realisierungsträger (z. B. die Sprinkenhof GmbH) oder eine zu diesem Zweck gegründete Objektgesellschaft ist, sind entsprechend ihrer Nutzerin einzuordnen.

Ist Mieterin und Nutzerin die FHH oder eine öffentlich-rechtlich organisierte Einheit der FHH (Kategorie A<sup>3</sup>) ist das betreffende Gebäude vom Anwendungsbereich des § 20 Absatz 1 Satz 1 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) erfasst. Die Anforderungen an öffentliche Gebäude gem. §§ 20 – 22 HmbKliSchG gelten dann unmittelbar auch für Gebäude im MVM. Auf die Hinwirkungsklausel des § 20 Absatz 1 Satz 2 HmbKliSchG muss nicht zurückgegriffen werden.

Ist (Unter-)Mieterin und Nutzerin eine juristische Person gem. § 3 Nr. 15 lit. b) HmbKliSchG, wirkt die FHH auf die Einhaltung der §§ 20 – 22 HmbKliSchG hin (Kategorie B). Da es sich auch bei der Objektgesellschaft um eine von § 3 Nr. 15 lit. b) HmbKliSchG erfasstes Unternehmen handelt, ergeben sich aus dem Abstellen auf die Nutzerin insoweit keine Unterschiede. Die Eigentümerin ist nach Maßgabe der Hinwirkungsklausel gehalten, die §§ 20 – 22 HmbKliSchG umzusetzen.

#### **Beispiele:**

Vermietet die Immobilienverwaltung für Bezirke (IVB) einem Bezirk ein Gebäude als Verwaltungsgebäude, unterfällt dieses der Kategorie A.

Ein Gebäude, das die Hamburgische Immobiliengesellschaft für Museen (HIM) an die Stiftung Historische Museen Hamburg, eine Stiftung des öffentlichen Rechts, vermietet (z. B. die Gebäude des Museums der Arbeit in Barmbek), unterfällt ebenfalls der Kategorie A.

Die HIM vermietet hingegen auch die Halle für aktuelle Kunst sowie das Haus der Photographie an die Deichtorhallen Hamburg GmbH. Da es sich bei der Mieterin um eine von der FHH gehaltene privatrechtlich organisierte juristische Person handelt, sind die Gebäude in die Kategorie B einzuordnen.

---

<sup>3</sup> Kategorien bezogen auf die Übersichtstabelle unter II.



#### **IV. Anwendungshinweise zur Hinwirkung auf die Anwendung der §§ 20 -22 HmbKliSchG durch öffentliche Unternehmen**

##### **§ 20 Absatz 1 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) seit 01.01.2024:**

(1) Die **Freie und Hansestadt Hamburg** und ihre landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts erfüllen ihre Vorbildwirkung für ihre öffentlichen Gebäude nach Maßgabe der Vorschriften dieses Abschnittes. (2) Zudem **wirken** sie **darauf hin**, dass juristische Personen des Privatrechts im Sinne von § 3 Nummer 15 Buchstabe b diese Vorschriften auf ihre öffentlichen Gebäude **entsprechend anwenden**.

#### **A. Anwendungsbereich und Zuständigkeit**

Die Hinwirkungsklausel des § 20 Absatz 1 Satz 2 HmbKliSchG gilt für öffentliche Gebäude juristischer Personen des Privatrechts gem. § 3 Nummer 15 lit. b) HmbKliSchG.

Juristische Personen des Privatrechts im Sinne des § 3 Nummer 15 lit. b) HmbKliSchG sind solche Unternehmen, auf die die FHH wegen ihres Kapitalanteils, ihrer Stimmrechte oder ihrer Sitze in Leitungs-/Aufsichtsorganen bestimmenden Einfluss ausüben kann, also alle mehrheitlich von der Stadt Hamburg gehaltenen - in diesem Sinne öffentlichen - Unternehmen. Hintergrund ist die „Ausweitung der allgemeinen Vorbildwirkung auf die öffentliche Hand insgesamt (bisher nur Gebäude der Kernverwaltung)“ – so die Gesetzesbegründung zum Klimaschutzstärkungsgesetz (Bürgerschafts-Drucksache 22/12773, S. 40).

Zuständig für die Unternehmensbeteiligungen der FHH und damit auch für das Hinwirken auf die jeweiligen Unternehmen sind die jeweils zuständigen Beteiligungsverwaltungen in den Fachbehörden.

#### **B. Hintergrund der Hinwirkungsklausel**

Die genannte Ausweitung der Vorbildwirkung auf die öffentlichen Unternehmen „erfolgt indirekt durch Aufnahme einer Hinwirkungsklausel in Absatz 1 Satz 2“ (Bürgerschafts-Drucksache 22/12773, S. 40). Die Hinwirkung soll also erreichen, dass die Stadt ihrer Vorbildwirkung auch im Bereich der öffentlichen Unternehmen gerecht wird. Dies hat vor dem Hintergrund der ambitionierten Ziele, die sich Hamburg über das Klimaschutzgesetz und den Klimaplan gesetzt hat, ganz erhebliche Bedeutung. Nur mit einer entschlossenen Mitwirkung aller öffentlichen Stakeholder kann Klimaneutralität in Hamburg und die notwendigen Einsparungen im

---

Gebäudebereich erreicht werden. Da die FHH einen großen Teil ihrer Aktivitäten in öffentliche Unternehmen verlagert hat und diese somit auch einen bedeutenden Anteil der öffentlichen Gebäude unterhalten, ist die Mitwirkung der öffentlichen Unternehmen ganz zentral. Deshalb sollen die FHH und ihre juristischen Personen des öffentlichen Rechts „ihren Einfluss auf öffentliche Unternehmen nutzen, damit auch diese eine Vorbildfunktion bei der Umsetzung des HmbKliSchG einnehmen“ (ebenda). Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der Unternehmen gesetzlich geregelt worden.

### **C. Praktische Umsetzung des Hinwirkens**

Hieraus folgt, dass die Vorschriften der §§ 20 bis 22 HmbKliSchG soweit irgend möglich auch bezüglich der öffentlichen Gebäude öffentlicher Unternehmen einzuhalten sind. Nur so kann die Vorbildfunktion der gesamten öffentlichen Hand Wirkung entfalten. Daher sind bezüglich aller städtischen Unternehmen, die öffentliche Gebäude unterhalten, geeignete Maßnahmen zur Hinwirkung zu ergreifen.

„Hinwirken“ verlangt ein aktives und zielgerichtetes Tun. Die Hinwirkungspflicht wäre jedenfalls verletzt, wenn überhaupt nichts unternommen würde, durch aktives Tun das Gegenteil bewirkt wird oder sich bietende Möglichkeiten bei konkreten Entscheidungen nicht genutzt werden (Jarass/Petersen, Kreislaufwirtschaftsgesetz, 2. Auflage 2022, Rn. 86 zur vergleichbaren Regelung in § 45 Abs. 3 KrWG). Ein bloßer Hinweis auf § 20 Absatz 1 Satz 2 HmbKliSchG oder die bloße Anregung genügt nicht (Kallerhoff/Fellenberg in Stelkens u.a. VwVfG § 25 Rn. 69 zur Hinwirkungspflicht nach § 25 VwVfG). Dies gilt erst recht, da § 20 Abs. 1 S. 2 HmbKliSchG nur Mehrheitsbeteiligungen der FHH erfasst, bei denen erhebliche Einwirkungsmöglichkeiten bestehen.

Eine bestimmte Form des Hinwirkens ist nicht vorgegeben und wird von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich sein, da sie von Faktoren wie den konkreten Mehrheitsverhältnissen, dem jeweiligen Unternehmensrecht und letztlich auch der Kommunikationskultur zwischen der jeweiligen Beteiligungsverwaltung mit den Geschäftsleitungen abhängt. Es sind im Einzelfall geeignete Instrumente zu wählen. Dies liegt im Ermessen der Beteiligungsverwaltungen.

Bei Unternehmen, die einen hohen Immobilienbestand haben oder verwalten oder bei denen Immobilienbewirtschaftung zum Kerngeschäft gehört, kann es z.B. eine geeignete Art des Hinwirkens sein, die Berücksichtigung der gebäudebezogenen Klimaschutzanforderungen gem. §§ 20 bis 22 HmbKliSchG in das Zielbild zu übernehmen.

Für solche Unternehmen, die keinen oder nur einen geringen Immobilienbestand haben oder bei denen die Immobilienbewirtschaftung nicht zum Kerngeschäft gehört,

---

ist das Zielbild hingegen in der Regel kein geeigneter Ort, um gebäudebezogene Fachziele zu regeln.

Auch das Unternehmenskonzept kann ein passender Ort für eine Berücksichtigung der Klimaschutzanforderungen sein und der Umsetzung der in dem Zielcluster Klima und Umwelt der Stadtwirtschaftsstrategie hinterlegten Ziele dienen. Sind die gebäudebezogenen Klimaschutzanforderungen bereits im Zielbild geregelt, muss dies im Unternehmenskonzept ohnehin näher konkretisiert werden.

Möglich ist auch, die Anforderungen in die jährlichen Ziel- und Leistungsvereinbarungen mit den Geschäftsleitungen aufzunehmen. Eine Schwierigkeit bestünde darin, dass auf die Beachtung der §§ 20 bis 22 HmbKliSchG dauerhaft und fortlaufend hingewirkt werden muss. Soll dieses Thema nicht regelmäßig erneut in die Ziel- und Leistungsvereinbarungen aufgenommen werden, muss ein Mechanismus gefunden werden, die Berücksichtigung der gebäudebezogenen Klimaschutzanforderungen auch in den Folgejahren sicherzustellen. Denkbar wäre auch eine entsprechende Zusatzvereinbarung.

Ein mögliches, wenngleich bisher nur von einigen Beteiligungsverwaltungen genutztes, Instrument stellen Kooperationsvereinbarungen dar. In diesen könnte die Umsetzung der gebäudebezogenen Klimaschutzvorgaben ebenfalls vereinbart werden. Auch hier bedürfte es einer Regelung zum Monitoring der Umsetzung.

Schließlich stehen auch die je nach Unternehmensverfassung vorgesehenen Schritte wie z.B. ein Gesellschafterbeschluss bzw. -weisung oder ein Beschluss des zuständigen Aufsichtsorgans zur Verfügung, um den Gesellschafterwillen zu kommunizieren und ggf. durchzusetzen.

Letztlich kommt es nicht auf eine bestimmte Form des Hinwirkens an, sondern darauf, dass nach Einschätzung der zuständigen Beteiligungsverwaltung das Thema im Unternehmen anhaltend Beachtung findet und ein hohes Maß an Verbindlichkeit erzeugt wird.

#### **D. Gegenstand des Hinwirkens**

Die Klimaschutz-Anforderungen, auf deren Einhaltung hinzuwirken ist, betreffen:

##### § 20 HmbKliSchG

- die Einhaltung des Effizienzgebäude-40 Standards bei Neubau und Erweiterungen (§ 20 Abs. 2 HmbKliSchG). Die Anforderungen an den Effizienzgebäude-40 Standard bei öffentlichen Nichtwohngebäuden sind in Anlage 1 zu § 20 Abs. 2 HmbKliSchG geregelt.
- die Anwendung der Leitkriterien für die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude der FHH (online abrufbar unter:

---

<https://www.hamburg.de/contentblob/15595954/e9b4c13e590712256debfa3ee4079426/data/d-leitkriterien-energetische-sanierung-oeffentlicher-nichtwohngedaeude.pdf>.

- Bei Anmietung: Hinwirkung auf Vermieter, die Leitkriterien ebenfalls anzuwenden (§ 20 Abs. 4 S. 2 HmbKliSchG).
- Perspektivisch werden die Leitkriterien durch eine Verordnung nach § 20 Abs. 3 HmbKliSchG ersetzt werden.
- die Berücksichtigung der Anforderungen an Nachhaltiges Bauen bei der Durchführung von Planungswettbewerben (§ 20 Abs. 5 HmbKliSchG). Zu den anzuwendenden Regeln der Technik gehören hier insbesondere die [SNAP-Broschüre](#) sowie das [Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen](#) (BNB). Eine neue Arbeitshilfe zu § 20 Abs. 5 HmbKliSchG wird in der BUKEA erarbeitet.

#### § 21 HmbKliSchG

- die Anforderung, bei Austausch oder nachträglichem Einbau von Heizungsanlagen 70 % des Wärmeenergiebedarfes durch erneuerbare Energien zu decken (§ 21 Abs. 1 HmbKliSchG).
- die Belegung mit Photovoltaikanlagen von so viel Dachfläche wie möglich bei Neubauten (§ 21 Abs. 2 HmbKliSchG) bzw. der gesamten Nettodachfläche bei Bestandsbauten (§ 21 Abs. 3 HmbKliSchG). Von der Vollbelegung der Brutto- bzw. Nettodachfläche soll nur bei technischer oder wirtschaftlicher Unmöglichkeit abgesehen werden. Insoweit kann die [Photovoltaikpflicht-Umsetzungsverordnung](#) (PVUmsVO) entsprechend angewandt und auf die [FAQ](#) zurückgegriffen werden.

#### § 22 HmbKliSchG

- die Prüfung des Einsatzes klimafreundlicher Baustoffe (Holz, nachwachsende Rohstoffe R-Beton, wiederverwendete Bauteile) bei Maßnahmen zur Errichtung und Änderung öffentlicher Gebäude ab 3 Mio. € Bauwerkskosten (§ 22 Abs. 1 HmbKliSchG).
- die Berechnung und Dokumentation der Lebenszyklustreibhausgasemissionen öffentlicher Gebäude ab 3 Mio. € Bauwerkskosten (§ 22 Abs. 1 HmbKliSchG).
- den Variantenvergleich eines Ersatzneubaus mit einer umfassenden Modernisierung im Sinne des Klimaschutzes (vergleichende Ökobilanz) im Falle eines geplanten Abbruchs eines öffentlichen Gebäudes (§ 22 Abs. 1 HmbKliSchG).

Zu den genannten Anforderungen des §22 werden aktuell Arbeitshilfen entwickelt.

---

**E. Vorteile der höheren Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Gebäude**

Die Bestimmungen der §§ 20-22 HmbKliSchG zielen darauf ab, die Treibhausgasemissionen in allen Lebenszyklusphasen öffentlicher Gebäude, sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden, zu minimieren und so das Klimaschutzziel Hamburgs zu erreichen. Durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäudehülle und Anlagentechnik wird der Energiebedarf langfristig reduziert. Ergänzt durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen amortisieren sich die anfänglichen Mehrinvestitionskosten in der Regel rasch. Betrachtet man die gesamten Nutzungsdauer von in der Regel 50 Jahren, erweisen sich Gebäude mit höherer Energieeffizienz und Nachhaltigkeit insgesamt als wirtschaftlicher. Darüber hinaus sind sie widerstandsfähiger gegenüber zunehmend häufiger auftretenden Extremwetterereignissen und den stetig steigenden Energiekosten. Außerdem bieten sie ein besseres, schadstoffarmes Raumklima, das die Produktivität und Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer fördert.