Stellungnahme zum Gesetz zur energetischen Sanierung und Erfassung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen (ÖffEGSanG)

Stellungnahme

Der BuVEG begrüßt das neue ÖffEGSanG grundsätzlich. Die energetische Verbesserung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen ist ein zentraler Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor. Aufgrund ihrer Vorbildfunktion kann die öffentliche Hand hierdurch zudem wichtige Impulse für private und gewerbliche Gebäudeeigentümer setzen. Insgesamt sollte das Gesetz einen verlässlichen Sanierungspfad für öffentliche Gebäude schaffen

Im Folgenden möchten wir besonders auf einige Aspekte hinweisen:

1. § 11 Absatz 2 – Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus

Die vorgesehene Systematik zur Ermittlung des Niedrigstenergiegebäude-Niveaus ist insbesondere für ältere Gebäude nach § 11 Absatz 2 Nummer 3 kritisch zu hinterfragen. Die bloße Umstellung der Wärmeversorgung senkt den Wärmebedarf eines Gebäudes nicht; energetisch bleibt es ineffizient. Der in der Begründung genannte Bezug auf die Kostenoptimalität bei Außenwänden und Dach ist nachvollziehbar, muss jedoch vor dem Hintergrund gestiegener Zinssätze, höherer Energiepreise und unterschiedlicher Nutzungsdauern erneut geprüft werden.

Die Signalwirkung, die von Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand gegenüber privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ausgeht, ist nicht überzeugend, wenn der Grundsatz dargelegt wird, energetisch veraltete öffentliche Gebäude allein durch den Austausch der Anlagentechnik als Niedrigstenergiegebäude einzustufen. Der Rückgriff auf die statischen U-Werte der Anlage 1 – die den Anforderungen der WSVO 1982 entsprechen – ist nicht zielführend. Diese Werte stehen insbesondere auch im Widerspruch zu den Regelungen des GModG § 36 (Anlage 7), sofern Außenbauteile erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden.

Besonders auffällig sind die veralteten Anforderungswerte für Fenster. Die dauerhaft negative Wirkung dieser nicht mehr zeitgemäßen U-Werte auf die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes sollte vermieden werden.

Bundesverband
energieeffiziente Gebäudehülle e.V.

Friedrichstraße 95 (PB138), 10117 Berlin
T: 030 310 110 90

kontakt@bveg.de
www.buveg.de

Geschäftsführer: Jan Peter Hinrichs
Vorstandsvorsitzender: Christian Bako
VR 35540B (Amtsgericht Charlottenburg)
St.-Nr.: 27/ 620 / 57565

Classified as Internal and General Business

Offensichtlich wurde die damals reduzierte Nutzungsdauer des Bauteils nicht berücksichtigt; die BBSR-Nutzungsdauertabelle entstand erst 2008. Ein kostenoptimales Niveau wäre daher früher erreichbar. Entsprechend sollte der zulässige U-Wert auf den Wert der ENEV 1995, Anlage 3, Tabelle 1, Zeile 2 (1,8 W/(m²·K)) begrenzt werden.

Laut Gesetzesbegründung soll § 11 Absatz 2 Nummer 3 auch Fälle erfassen, in denen der Referenzgebäudefaktor nicht eingehalten wird, etwa bei Wärmenetzen mit hohem Primärenergiefaktor. Die Annahme, dass das Wärmenetz künftig den notwendigen PE-Faktor erreichen könnte, stellt jedoch eine unzulässige Abweichung vom Zweck und Inhalt der EPBD dar. Solange der Referenzfaktor nicht erreicht ist, darf ein Gebäude nicht als Niedrigstenergiegebäude eingestuft werden.

- Korrekturvorschlag für §11 Absatz 2: Der vereinfachte Nachweis für ältere Gebäude sollte grundsätzlich überprüft werden. Ziel muss sein, dass auch ältere Gebäude, die das genannte Kriterium nicht erfüllen, perspektivisch energetisch ertüchtigt werden.

- Insbesondere § 11 Absatz 2 Nummer 3 sollte gestrichen werden, da ein solches Gebäude nicht dauerhaft als Niedrigstenergiegebäude definiert werden kann und darf.

  Sollte der Gesetzgeber an der Regelung festhalten, sollte sie mit einem Ablaufdatum – spätestens zum 1. Januar 2040 – versehen werden und nur für Gebäude gelten, für die der kontinuierliche Nachweis der Einhaltung des GModG § 36 möglich ist und die die Anforderungen der ENEV 1995 (Anlage 3, Tabelle 1) erfüllen.

- Zudem sollte im Gesetz klargestellt werden:
  „Die Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes an Änderungen, Ersatz und erstmaligen Einbau von Außenbauteilen bleiben unberührt. Die Anlage dieses Gesetzes begründet insoweit keine abweichenden Anforderungen.“

- Weiterhin sollte die Anwendung von § 11 Absatz 2 Nummer 3 in Verbindung mit Wärmenetzen auf Fälle begrenzt werden, in denen der Gesamt-PE-Faktor des Wärmenetzes von 0,7 bereits heute oder – durch rechtsverbindliche Zusicherung des Netzbetreibers – innerhalb von fünf Jahren erreicht wird.

Bundesverband
energieeffiziente Gebäudehülle e.V.

Friedrichstraße 95 (PB138), 10117 Berlin
T: 030 310 110 90

kontakt@bveg.de
www.buveg.de

Geschäftsführer: Jan Peter Hinrichs
Vorstandsvorsitzender: Christian Bako
VR 35540B (Amtsgericht Charlottenburg)
St.-Nr.: 27/ 620 / 57565

Classified as Internal and General Business

- Alle Einschränkungen und Ergänzungen sollten im Gebäudeinventar gemäß § 14 dokumentiert werden.

2. Alternativer Ansatz: Wirksame Maßnahmen sicherstellen

Wir begrüßen die Möglichkeit des alternativen Ansatzes nach §§ 12 ff., da er größere Flexibilität bei der Zielerreichung ermöglicht. Dennoch darf weder der Fokus auf wirksame Maßnahmen verloren gehen, noch die Zielerreichung 2040 gefährdet werden.
§ 17 Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 17 Absatz 3 Nr. 2 sieht vor, dass Maßnahmen ohne Bezug zur Gebäudehülle bis zu fünf Prozent angerechnet werden können, wenn sie auf Änderungen des Nutzerverhaltens oder vergleichbaren Maßnahmen beruhen und eine Energieeinsparung über mindestens fünf Jahre erzielen. Eine Wirkungsdauer von fünf Jahren ist jedoch sehr kurz im Verhältnis zur Lebensdauer von Gebäuden. Die Erfahrungen aus der Energieeinsparkampagne nach Beginn des Russland-Ukraine-Krieges 2022 zeigen zudem, dass Verhaltensänderungen nur temporäre Einsparungen bewirken. Mit stagnierenden oder fallenden Energiepreisen stiegen die Verbräuche für Heizung und Warmwasser wieder an.
Das Ziel bleibt ein energieeffizienter und perspektivisch klimaneutraler Gebäudebestand. Rein rechnerische Einsparungen leisten hierzu keinen nachhaltigen Beitrag. Langfristig wirkende Maßnahmen an der Gebäudehülle im Sinne einer Effizienzsteigerung sind alternativlos.

Korrekturvorschlag
Beim alternativen Ansatz sollten detaillierte Vorgaben gemacht und belastbare Nachweise zur Einsparwirkung verlangt werden, beispielsweise durch Hinzunahme von Schwellenwerten. Verhaltensmaßnahmen sollten nur dann angerechnet werden, wenn ihre dauerhafte Wirkung messbar und nachweisbar ist; andernfalls sollte die Anrechnung entfallen.

3. Gebäudeinventar

Wir begrüßen das zentrale Gebäudeinventar nach § 18. Es schafft Transparenz über den energetischen Zustand des öffentlichen Gebäudebestands und macht Fortschritte nachvollziehbar. Die Erfassung sollte jedoch auf notwendige Daten beschränkt bleiben, um den Verwaltungsaufwand für Länder und Kommunen verhältnismäßig zu halten.

Bundesverband
energieeffiziente Gebäudehülle e.V.

Friedrichstraße 95 (PB138), 10117 Berlin
T: 030 310 110 90

kontakt@bveg.de
www.buveg.de

Geschäftsführer: Jan Peter Hinrichs
Vorstandsvorsitzender: Christian Bako
VR 35540B (Amtsgericht Charlottenburg)
St.-Nr.: 27/ 620 / 57565

Classified as Internal and General Business

Korrekturvorschlag

Zu diesen notwendigen Daten gehören jedoch auch die Kennwerte der Gebäudehülle sowie die Art des Nachweises nach § 11. Nur so wird sichtbar, wie viele Gebäude ohne Sanierung der Gebäudehülle als erfüllt gelten. Daher plädieren wir für eine entsprechende Ergänzung.

Berlin, den 19. Oktober 2026

Bundesverband
energieeffiziente Gebäudehülle e.V.

Friedrichstraße 95 (PB138), 10117 Berlin
T: 030 310 110 90

kontakt@bveg.de
www.buveg.de

Geschäftsführer: Jan Peter Hinrichs
Vorstandsvorsitzender: Christian Bako
VR 35540B (Amtsgericht Charlottenburg)
St.-Nr.: 27/ 620 / 57565

Classified as Internal and General Business