

Berlin, 16.03.2026

Fünf Regelungsbausteine der BAK für ein praxistaugliches

GEBÄUEMODERNISIERUNGSGESETZ

Transparenzregister-ID: R002429

Gebäudeenergiepolitik zwischen kurzfristiger Entlastung und langfristiger Transformationsaufgabe

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) bewertet die derzeit diskutierten Eckpunkte zum geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) mit fachlicher Skepsis. Die vorgesehenen Änderungen zielen vor allem auf kurzfristige politische Entlastungen in der Gebäudeenergiepolitik. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass zentrale Steuerungswirkungen des bisherigen Gebäudeenergierechts und damit die langfristige Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen geschwächt werden. Werden Anforderungen abgesenkt oder zeitlich verschoben, bleibt das klimapolitische Zielniveau jedoch unverändert bestehen. Die notwendigen Emissionsminderungen müssen dann in späteren Jahren umso schneller erreicht werden. Dadurch drohen ein steilerer Transformationspfad, höhere Kosten sowie größere Planungs- und Investitionsrisiken.

Hinzu kommt, dass die im Eckpunktepapier vorgesehene Öffnung für Gas- und Ölheizungen über eine sogenannte „Bio-Treppe“ keinen grundsätzlich neuen Ansatz darstellt. Eine vergleichbare Stufenlogik existiert bereits im geltenden Gebäudeenergiegesetz – dort allerdings mit höheren Mindestanteilen klimafreundlicher Brennstoffe. Der diskutierte Ansatz bedeutet insofern eher eine Abschwächung bestehender Regelungen als eine neue Systematik.

Zugleich würde eine stärkere Öffnung für Heizsysteme auf Basis gasförmiger und flüssiger Brennstoffe die Abhängigkeit von knappen und teilweise importabhängigen Energieträgern verlängern – sowohl bei fossilen Brennstoffen als auch bei deren künftiger Substitution durch Biomethan oder Bioöl. Vor diesem Hintergrund braucht es ein Gebäudeenergierecht, das nicht nur kurzfristige Spielräume eröffnet, sondern Planungssicherheit, Investitionsstabilität und verlässliche Transformationspfade über die Lebensdauer von Gebäuden gewährleistet. Die nachfolgenden Regelungsbausteine zeigen daher konkrete Ansatzpunkte für ein Gebäudeenergierecht, das

- klimapolitische Zielsetzungen weiterhin wirksam unterstützt,
- Planungs- und Investitionssicherheit erhöht und
- Vollzugs- und Nachweisaufwand reduziert.



Fünf Regelungsbausteine im Überblick

Die BAK schlägt fünf Regelungsbausteine vor, mit denen das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz **einfacher, vollzugstauglicher und klimapolitisch wirksamer** ausgestaltet werden kann.

1 | **Bewertungsverfahren im Bestand praxistauglicher machen:** Im Gebäudebestand stoßen rein bedarfsbasierte Nachweise häufig an praktische Grenzen. Die BAK schlägt daher vor, stärker mit verbrauchs- und kennwertbasierten Bewertungsverfahren zu arbeiten und im Neubau vereinfachte Modellverfahren zu stärken.

Nutzen: realitätsnähere Bewertungen, geringerer Erhebungsaufwand, bessere Grundlage für Priorisierung und Monitoring.

2 | **Lebenszyklus-Bilanzierung als Planungsinstrument nutzbar machen:** Die europäische Gebäuderichtlinie macht Lebenszyklus-Bilanzierungen verbindlich. Sie sollten so umgesetzt werden, dass sie frühzeitig im Planungsprozess genutzt werden können und nicht nur als Schlussdokumentation dienen.

Nutzen: methodische Klarheit, weniger Reibungsverluste im Vollzug, bessere Anschlussfähigkeit an die EPBD und höhere Wirksamkeit für klimarelevante Planungsentscheidungen.

3 | **Sanierungsanforderungen auf die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude konzentrieren:** Statt pauschaler Anforderungen für den gesamten Bestand schlägt die BAK eine priorisierende Systematik vor: Zuerst werden die Gebäude adressiert, bei denen die größten Einsparpotenziale bestehen.

Nutzen: gezielterer Mitteleinsatz, höhere Akzeptanz, geringerer Vollzugsaufwand und bessere Vereinbarkeit mit Investitionszyklen.

4 | **Technologieoffenheit im Wohnbestand mit Effizienzleitplanken verbinden:** Eine Erweiterung des technologischen Spielraums bei der Wärmeerzeugung sollte nur im Wohngebäudebestand erfolgen und an klare Bedingungen geknüpft werden: an die energetische Qualität des Gebäudes sowie an eine verbindliche Stufenlogik für klimafreundliche Brennstoffe. Im Neubau darf es keinen Rückschritt hinter das europäische Zielbild des Null-Emissionsgebäudes geben.

Nutzen: politische Öffnung bleibt nur dort möglich, wo sie klimapolitisch begrenzt ist; zugleich werden Fehlanreize im Neubau vermieden.

5 | **Sommerlichen Wärmeschutz als Teil der Gebäudeperformance stärken:** Mit zunehmenden Hitzeperioden wächst der Kühlenergiebedarf in Gebäuden. Sommerlicher Wärmeschutz wird damit zu einer zentralen Frage der energetischen Gebäudeperformance. Die BAK schlägt vor, Überhitzungsrisiken vorrangig durch bauliche und passive Maßnahmen zu begrenzen, um zusätzlichen technischen Kühlbedarf möglichst zu vermeiden.

Nutzen: geringerer Kühlenergiebedarf, niedrigere Betriebskosten, höhere Behaglichkeit und praxistaugliche Weiterentwicklung bestehender Regeln.



Regelungsbaustein 1 | Bewertungsverfahren im Bestand praxistauglicher machen

Die energetische Bewertung von Gebäuden basiert im geltenden Gebäudeenergiegesetz weitgehend auf modellbasierten Bedarfsberechnungen. Für Neubauten sind diese Verfahren fachlich etabliert und sinnvoll. Im Gebäudebestand führen sie jedoch häufig zu Bewertungen, die nur begrenzt mit der tatsächlichen energetischen Performance übereinstimmen und zugleich mit erheblichem Aufwand verbunden sind.

Ein praxistaugliches Gebäudeenergierecht sollte daher unterschiedliche Bewertungslogiken systematisch nutzen – abhängig davon, ob es sich um Neubauten oder um Bestandsgebäude handelt.

Je stärker energetische Bewertungen im Gebäudebestand an realen Verbrauchs- und Kennwertdaten orientiert werden, desto praxistauglicher und vollzugstauglicher wird die Steuerung energetischer Maßnahmen.

Daraus ergibt sich eine zweigleisige Bewertungslogik:

- **im Neubau vereinfachte, standardisierte Modellverfahren,**
- **im Gebäudebestand stärker verbrauchs- bzw. kennwertbasierte Bewertungsansätze.**

Damit wird die energetische Bewertung stärker an der realen Gebäudeperformance ausgerichtet und der Vollzug im Gebäudebestand deutlich vereinfacht. Gleichzeitig entsteht eine belastbare Grundlage für weitere Instrumente – etwa priorisierende Sanierungsstrategien, Monitoring- und Berichtssysteme oder Förderprogramme.

Ausgangspunkt

Das geltende Gebäudeenergiegesetz ist stark durch bedarfsbasierte Nachweisverfahren geprägt. Diese Verfahren bilden im Neubau weiterhin eine etablierte Grundlage für die energetische Bewertung. Im Gebäudebestand stoßen solche Modellverfahren jedoch häufig an praktische Grenzen. Die energetische Bewertung erfordert zahlreiche Eingangsdaten, während gleichzeitig erhebliche Abweichungen zwischen rechnerischem Energiebedarf und tatsächlichem Energieverbrauch auftreten.

Für viele Fragestellungen im Gebäudebestand – etwa die Einstufung des energetischen Ausgangszustands, die Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen oder die Bewertung energetischer Verbesserungen – sind solche Modellverfahren daher nur eingeschränkt geeignet. Gleichzeitig existieren methodische Ansätze, die eine robuste energetische Bewertung auf Grundlage realer Verbrauchsdaten und mit deutlich weniger Eingangsdaten ermöglichen. Ein Gebäudeenergierecht, das zunehmend auf Sanierungsstrategien im Bestand angewiesen ist, benötigt Bewertungsverfahren, die realitätsnah, vollzugstauglich und mit vertretbarem Aufwand anwendbar sind.



Ziel

Ziel dieses Regelungsbausteins ist eine zweigleisige Bewertungsarchitektur, die der unterschiedlichen Situation von Neubauten und Bestandsgebäuden gerecht wird.

Im Neubau sollen vereinfachte Modellgebäudeverfahren konsequent nutzbar gemacht und weiterentwickelt werden.

Im Gebäudebestand soll eine verbrauchs- bzw. kennwertbasierte Bewertung als rechtlich zulässige Grundlage für Einstufung, Priorisierung von Maßnahmen und Erfolgskontrolle eingeführt werden. Dadurch wird

- die energetische Bewertung stärker an der realen Gebäudeperformance orientiert,
- der Vollzug im Gebäudebestand vereinfacht und
- eine wichtige Grundlage für priorisierende Sanierungsstrategien geschaffen.

Bedarfsbasierte Nachweisverfahren bleiben für Neubauten und komplexe Nachweiszfälle weiterhin Bestandteil des Gebäudeenergierechts.

Mögliche Systematik für das GMG

1. Zweigleisige Bewertungsarchitektur gesetzlich verankern

Das Gebäudeenergierecht sollte künftig zwei komplementäre Bewertungsansätze nutzen:

- vereinfachte modellbasierte Nachweisverfahren im Neubau
- verbrauchs- bzw. kennwertbasierte Bewertungsverfahren im Gebäudebestand

Damit wird der unterschiedlichen Datenlage und Planungssituation Rechnung getragen. Während im Neubau vollständige Planungsdaten vorliegen, können im Gebäudebestand vorhandene Verbrauchsdaten und einfache Kennwerte eine praxisnahe Bewertung ermöglichen.

2. Gebäudemodellverfahren im Neubau gezielt stärken

Das vereinfachte Nachweisverfahren nach § 31 in Verbindung mit Anlage 5 GEG („Modellgebäudeverfahren“) sollte als praxistaugliche Standardoption für typische Wohnungsneubauten weiterentwickelt werden.

Mögliche Ansatzpunkte:

- Erweiterung des Anwendungsbereichs für typische Wohngebäude
- praxistauglichere Randbedingungen für Geometrie und Anlagentechnik
- stärkere Standardisierung wiederkehrender Gebäudekonfigurationen

Damit kann für viele Neubauten ein einfacher und robuster Nachweisweg etabliert werden. Die Weiterentwicklung sollte zugleich anschlussfähig an die europäischen Anforderungen an Zero-Emission-Buildings ab 2030 sein.



3. Verbrauchs- und Kennwertbewertung im Gebäudebestand ermöglichen

Für den Gebäudebestand sollte eine verbrauchs- bzw. kennwertbasierte Bewertung als zulässige Bewertungsoption eingeführt werden. Sie kann genutzt werden für

- Einstufung des energetischen Ausgangszustands
- Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis energetischer Verbesserungen
- Monitoring der Gebäudeperformance

Damit wird eine praxisnahe Bewertung großer Teile des Gebäudebestands möglich.

4. Anwendungsfälle der Bewertungsverfahren klar definieren

Verbrauchs- und Kennwertansätze sollten als rechtlich nutzbare Bewertungsgrundlagen ausgestaltet werden, insbesondere für

- Einstufung von Gebäuden im Rahmen von Sanierungsstrategien
- Priorisierung energetischer Maßnahmen
- Erfolgskontrolle nach Sanierungen
- Monitoring der Entwicklung der Gebäudeperformance

So wird die energetische Bewertung im Bestand zu einem zentralen Steuerungsinstrument.

5. Methodik und Schwellenwerte untergesetzlich konkretisieren

Methodische Details sollten untergesetzlich geregelt werden, um eine fachliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dazu gehören insbesondere

- Datenanforderungen
- Plausibilisierungsregeln
- Kennwertklassen und Schwellenwerte
- Verfahren zur Witterungsbereinigung von Verbrauchsdaten.

Dabei sollten auch Anforderungen an Datenqualität und Aktualität sowie Regelungen zum Umgang mit Leerständen berücksichtigt werden.



Regelungsbaustein 2 | Lebenszyklus-THG-Bilanzierung als Planungsinstrument nutzbar machen

Mit der überarbeiteten europäischen Gebäuderichtlinie wird die Deklaration von Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen künftig zu einem verbindlichen Bestandteil der Gebäudebewertung. Entscheidend ist dabei weniger die grundsätzliche Einführung einer solchen Bilanzierung als ihre methodische und praktische Umsetzbarkeit.

Ihre klimapolitische Steuerungswirkung kann die Lebenszyklusbilanzierung nur entfalten, wenn sie frühzeitig im Planungsprozess verfügbar ist und Planungsentscheidungen tatsächlich beeinflussen kann.

Dafür braucht es eine bundeseinheitliche methodische Grundlage, eine praxistaugliche Anwendung im Planungsprozess sowie eine klare Verortung der Nachweiserstellung im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung.

Ausgangspunkt

Die europäische Gebäuderichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten künftig dazu, für Neubauten Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen zu deklarieren. Damit erweitert sich die bisherige energetische Gebäudebewertung, die bislang vor allem den Energieverbrauch im Betrieb betrachtet hat.

Ein erheblicher Anteil der Treibhausgasemissionen entsteht jedoch bereits bei der Herstellung von Baustoffen und Bauteilen. Entscheidungen über Konstruktion, Materialwahl und Gebäudetechnik werden überwiegend in frühen Planungsphasen getroffen.

Wird die Lebenszyklusbilanzierung erst am Ende eines Projekts erstellt, bleibt sie häufig ein reiner Dokumentationsnachweis. Damit sie ihre Steuerungswirkung entfalten kann, muss sie daher frühzeitig im Planungsprozess verfügbar sein und in zentrale Planungsentscheidungen einfließen.

Ziel

Ziel dieses Regelungsbausteins ist es, die Lebenszyklus-THG-Bilanzierung im Gebäudeenergierecht so zu verankern, dass sie

- methodisch belastbar,
- im Planungsprozess praktisch nutzbar und
- institutionell klar verortet ist.

Dazu gehören insbesondere eine bundeseinheitliche methodische Grundlage, eine planungsnaher Anwendung der Bilanzierung sowie eine klare Einordnung der Nachweiserstellung im Kontext der Gebäudeplanung.

Da Lebenszyklus-Emissionen maßgeblich von Entscheidungen über Konstruktion, Materialwahl und Gebäudetechnik abhängen, sollte die Erstellung entsprechender Nachweise grundsätzlich im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung erfolgen.



Qualifizierte Fachleute, die bereits heute in Planungs- und Nachweisprozesse eingebunden sind, können diese Aufgabe im Regelfall übernehmen.

Das Bundesrecht kann hierfür die methodischen Grundlagen und die grundsätzliche Nachweispflicht festlegen. Die Integration der Bilanzierung in Bau- und Genehmigungsverfahren wird jedoch in wesentlichen Teilen über bauordnungsrechtliche Regelungen der Länder erfolgen.

Mögliche Systematik für das GMG

1. Bundeseinheitliche methodische Grundlage festlegen

Die derzeit erarbeitete DIN SPEC 91606 sollte zeitnah verfügbar gemacht und als nationale Konkretisierung der Anwendung von EN 15978 für die Lebenszyklus-THG-Bilanzierung genutzt werden. Damit würden bundeseinheitliche methodische Regeln geschaffen für

- Bilanzgrenzen
- Datenhierarchien
- Rechenmethodik
- Ergebnisdarstellung.

Eine solche Grundlage schafft Planungssicherheit und ermöglicht eine konsistente Anwendung der Lebenszyklusbilanzierung im gesamten Bundesgebiet.

2. Lebenszyklusbilanzierung als Planungsinstrument nutzbar machen

Die Bilanzierung sollte nicht ausschließlich als abschließender Dokumentationsnachweis ausgestaltet werden. Stattdessen sollte eine Anwendung in unterschiedlichen Planungsphasen möglich sein, etwa durch

- eine frühe Abschätzung der Lebenszyklus-THG-Emissionen zur Unterstützung von Planungsentscheidungen
- eine fortlaufende Konkretisierung im Planungsprozess
- eine abschließende Bilanzierung im realisierten Gebäudezustand.

Damit kann die Lebenszyklusbilanzierung klimarelevante Entscheidungen bereits in frühen Planungsphasen beeinflussen.

3. Nachweiserstellung systematisch im Planungsprozess verorten

Lebenszyklus-THG-Bilanzierungen hängen unmittelbar von Entscheidungen über Konstruktion, Materialwahl und Gebäudetechnik ab. Die Erstellung entsprechender Nachweise sollte daher grundsätzlich im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung erfolgen.

Separate externe Sachverständigenstrukturen sollten nicht zum Regelfall werden, sondern nur ergänzend eingesetzt werden, wenn dies fachlich erforderlich ist.



4. Bund-Länder-Schnittstelle frühzeitig berücksichtigen

Das Bundesrecht kann insbesondere festlegen

- die grundsätzliche Pflicht zur Lebenszyklus-Bilanzierung
- die methodische Grundlage
- die allgemeine Nachweissystematik.

Die praktische Integration der Bilanzierung in Bau- und Genehmigungsverfahren wird jedoch maßgeblich durch bauordnungsrechtliche Verfahrensregelungen der Länder geprägt sein. Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bundesrecht und Landesrecht ist daher erforderlich, damit die Bilanzierung sinnvoll in bestehende Planungs- und Genehmigungsprozesse integriert werden kann.

5. Methodische Weiterentwicklung untergesetzlich ermöglichen

Weitere fachliche Details sollten per Rechtsverordnung konkretisiert werden können, insbesondere

- Datenquellen und Datenhierarchien
- Übergangsregelungen
- Datenaustauschformate
- Umgang mit generischen Daten in frühen Planungsphasen.

Eine solche untergesetzliche Konkretisierung ermöglicht es, die Methodik weiterzuentwickeln, ohne jeweils eine Gesetzesänderung vornehmen zu müssen.



Regelungsbaustein 3 | Sanierungsanforderungen auf die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude konzentrieren

Die europäische Gebäuderichtlinie sieht Mindeststandards für die energetisch ineffizientesten Nichtwohngebäude vor. Für die nationale Umsetzung stellt sich daher vor allem die Frage, wie diese Anforderungen in Deutschland einfach, nachvollziehbar und vollzugstauglich ausgestaltet werden können.

Der Nichtwohngebäudebestand ist stark heterogen. Nutzungsarten, Betriebszeiten, technische Anlagen und energetische Ausgangszustände unterscheiden sich erheblich. Pauschale Sanierungspflichten würden dieser Vielfalt häufig nicht gerecht und könnten wirtschaftlich schwer umsetzbar sein.

Sanierungsanforderungen sollten sich daher prioritär auf diejenigen Gebäude konzentrieren, bei denen die größten Energieeinsparpotenziale bestehen.

Ein praxistaugliches Regelungssystem sollte darauf abzielen, energetisch besonders ineffiziente Gebäude gezielt zu identifizieren, Sanierungsanforderungen auf diese Gebäude zu konzentrieren und Gebäudeeigentümern mehrere praktikable Erfüllungswege zu eröffnen.

Ausgangspunkt

Für viele Nichtwohngebäude liegen bereits energetische Daten vor, etwa in Form von Energieausweisen oder realen Verbrauchsdaten. Diese Daten können genutzt werden, um Gebäude innerhalb vergleichbarer Nutzungskategorien energetisch einzuordnen.

Eine solche Einordnung ermöglicht es, energetisch besonders ineffiziente Gebäude zu identifizieren und Prioritäten für Modernisierungsmaßnahmen zu setzen. Gerade im heterogenen Nichtwohngebäudebestand ist eine priorisierende Vorgehensweise sinnvoll, da sie Modernisierungsanforderungen zunächst dort auslöst, wo die größten Energieeinsparpotenziale bestehen.

Ein einfach strukturiertes Bewertungssystem schafft zugleich eine wichtige Voraussetzung für einen praktikablen Vollzug und wirtschaftlich tragfähige Modernisierungsstrategien.

Ziel

Ziel dieses Regelungsbausteins ist ein einfaches und nachvollziehbares System zur Priorisierung energetischer Modernisierungen im Nichtwohngebäudebestand.

Ein solches System sollte

- auf vorhandene oder einfach zu ermittelnde Energiekennwerte zurückgreifen,
- energetisch besonders ineffiziente Gebäude identifizieren und



- mehrere Erfüllungswege für Gebäudeeigentümer ermöglichen.

Damit lassen sich europäische Mindestanforderungen mit wirtschaftlich tragfähigen Modernisierungsstrategien verbinden. Investitionen können stärker an typische Investitions- und Erneuerungszyklen angepasst werden, während zugleich der Vollzugs- und Nachweisaufwand begrenzt wird.

Mögliche Systematik für das GMG

1. Priorisierungsprinzip für Sanierungsanforderungen festlegen

Sanierungsanforderungen im Nichtwohngebäudebestand sollten sich vorrangig auf Gebäude konzentrieren, deren energetische Performance im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden besonders ungünstig ist.

Damit werden Modernisierungsanforderungen zunächst dort ausgelöst, wo die größten Energieeinsparpotenziale bestehen. Gleichzeitig lassen sich europäische Mindestanforderungen mit wirtschaftlich tragfähigen Modernisierungsstrategien verbinden.

2. Energetische Einstufung von Nichtwohngebäuden ermöglichen

Um besonders ineffiziente Gebäude identifizieren zu können, sollte eine Einstufung anhand geeigneter energetischer Kennwerte ermöglicht werden.

Eigentümer sollten hierfür einen geeigneten energetischen Nachweis vorhalten und auf Anforderung der zuständigen Behörde vorlegen können. Hierfür kommen insbesondere in Betracht

- Energieausweise
- verbrauchsbasierte Bewertungsverfahren
- andere vorhandene energetische Nachweise.

Die Einstufung sollte innerhalb vergleichbarer Gebäudekategorien erfolgen, um unterschiedliche Nutzungsprofile angemessen zu berücksichtigen.

3. Sanierungsanforderungen auf besonders ineffiziente Gebäude konzentrieren

Auf Grundlage dieser Einstufung können Sanierungsanforderungen gezielt auf Gebäude angewendet werden, deren energetische Kennwerte im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden besonders ungünstig sind.

Damit werden Modernisierungsanforderungen zunächst dort ausgelöst, wo die größten Energieeinsparpotenziale bestehen, während Gebäude mit bereits vergleichsweise guter energetischer Qualität nicht unnötig belastet werden.

4. Mehrere Erfüllungswege für Gebäudeeigentümer ermöglichen

Gebäudeeigentümer sollten unterschiedliche Möglichkeiten erhalten, ihre Verpflichtungen zu erfüllen:



- **Erfüllungsweg 1 | Nachweis eines Mindestkennwerts:** Nachweis eines definierten energetischen Mindestkennwerts für das Gebäude.
- **Erfüllungsweg 2 | Umsetzung geeigneter Modernisierungsmaßnahmen:** Alternativ können Verpflichtungen durch standardisierte Modernisierungspfade oder geeignete Maßnahmenkombinationen erfüllt werden.

Welche Maßnahmen sinnvoll sind, hängt von der energetischen Ausgangssituation des Gebäudes ab – etwa Verbesserungen der Gebäudehülle bei besonders ineffizienten Gebäuden oder Maßnahmen an der Anlagentechnik bei bereits energetisch besseren Gebäuden.

5. Einzelfalllösungen ermöglichen

Bei besonderen Gebäudesituationen kann es erforderlich sein, von standardisierten Anforderungen abzuweichen. Hier kann an bestehende Befreiungsregelungen im Gebäudeenergiegesetz angeknüpft werden, sofern eine fachlich begründete Planungslösung eine angemessene energetische Verbesserung sicherstellt.

Damit bleibt das Regelungssystem flexibel und kann auch besonderen Gebäudekonstellationen gerecht werden.



Regelungsbaustein 4 | Technologieoffenheit im Wohngebäudebestand mit Effizienzleitplanken verbinden

Das Eckpunktepapier von CDU/CSU und SPD zum geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) sieht eine erweiterte Technologieoffenheit bei der Wärmeerzeugung vor. Neben Wärmepumpen, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizungen sollen künftig auch Gas- und Ölheizungen weiterhin eingebaut werden können, sofern sie ab 2029 schrittweise steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen.

Aus Sicht der Bundesarchitektenkammer kann eine solche Öffnung im Wohngebäudebestand nur dann fachlich vertretbar sein, wenn sie mit klaren Effizienzleitplanken und einer verbindlichen Quotenlogik für klimafreundliche Brennstoffe verknüpft wird.

Je besser der Wärmeschutz und je geringer der Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes sind, desto größer kann der Spielraum bei der Wahl der Wärmeerzeugungstechnologie sein.

Für Neubauten ist ein solcher Öffnungspfad dagegen nicht sachgerecht. Das GMG-Eckpunktepapier verweist selbst darauf, dass die europäische Gebäuderichtlinie ab 2028 für öffentliche Neubauten und ab 2030 für alle Neubauten den Null-Emissionsgebäudestandard vorsieht. Zugleich wird dort ausgeführt, dass bereits heute rund 96 % der genehmigten Wohngebäude im Neubau diesem Zielbild entsprechen. Eine zusätzliche Öffnung für fossile Verbrennertechnologien im Neubau würde daher für die Übergangszeit bis 2030 einen energie- und klimapolitisch widersprüchlichen Rückschritt darstellen.

Ausgangspunkt

Die Klimawirkung eines Gebäudes ergibt sich nicht allein aus der Heiztechnologie, sondern aus dem Zusammenspiel von Gebäudehülle, Anlagentechnik und tatsächlichem Energiebedarf. Gebäude unterscheiden sich zudem erheblich hinsichtlich Baualter, Bauweise und energetischem Zustand. Das deutsche Gebäudeenergierecht verfolgt deshalb seit der Energieeinsparverordnung einen systemischen Ansatz: Gebäudehülle und Anlagentechnik werden gemeinsam bewertet, und das Gebäudeenergiegesetz arbeitet mit mehreren gesetzlichen Erfüllungsoptionen statt mit einer einzigen technischen Lösung.

Vor diesem Hintergrund sollte auch bei einer stärkeren Technologieoffenheit im Gebäudebestand die energetische Gesamtperformance des Gebäudes stärker in den Mittelpunkt der Regulierung gestellt werden. Hinzu kommt, dass die im Eckpunktepapier vorgesehene „Bio-Treppe“ keinen grundsätzlich neuen Ansatz darstellt. Bereits das geltende Gebäudeenergiegesetz kennt stufenweise Mindestanteile klimafreundlicher Brennstoffe für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen. Die nun diskutierte Regelung würde diese Logik zunächst sogar



absenken. Sie kann daher nur als Teil eines konsistenten Steuerungssystems vertretbar sein, das energetische Gebäudequalität und verbindliche Brennstoffquoten gemeinsam berücksichtigt.

Ziel

Ziel dieses Regelungsbausteins ist eine Systematik für den Wohngebäudebestand, die

- die klimapolitische Wirkung gesetzlicher Anforderungen erhält,
- unterschiedliche energetische Ausgangsniveaus im Gebäudebestand berücksichtigt,
- Eigentümern weiterhin mehrere technische Lösungswege eröffnet und
- die Öffnung für Verbrennertechnologien an klare materielle Bedingungen knüpft.

Die Klimawirkung wird dabei nicht allein über die Heiztechnologie gesteuert, sondern über die energetische Gesamtperformance des Gebäudes sowie über verbindliche Anforderungen an die schrittweise Dekarbonisierung der eingesetzten Brennstoffe. Die vorgeschlagene Effizienzlogik ist als Übergangsmechanismus für den Gebäudebestand gedacht und soll den Transformationspfad hin zu langfristig treibhausgasarmen und emissionsfreien Gebäuden absichern. Für Neubauten sollte hingegen kein Rückschritt hinter das europäische Zielbild des Null-Emissionsgebäudes zugelassen werden.

Mögliche Systematik für das GMG

1. Technologischen Spielraum an die energetische Gebäudequalität koppeln

Das Gesetz sollte klarstellen, dass ein erweiterter technologischer Spielraum bei der Wärmeerzeugung im Wohngebäudebestand nur in Abhängigkeit von der energetischen Qualität des Gebäudes eröffnet wird. Je besser Wärmeschutz und Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes sind, desto größer kann der Spielraum bei der Wahl der Wärmeerzeugung sein. Eigentümer können unterschiedliche technische Lösungen wählen, müssen jedoch insgesamt eine vergleichbare energetische Wirkung erreichen.

2. Verbindliche Quotenlogik für klimafreundliche Brennstoffe beibehalten bzw. nachschärfen

Soweit das GMG den Einbau von Gas- und Ölheizungen weiterhin ermöglicht, sollte dies zwingend mit einer verbindlichen Stufenlogik für klimafreundliche Brennstoffe verknüpft werden. Effizienzanforderungen an das Gebäude und Quotenanforderungen an die eingesetzten Brennstoffe sollten **kumulativ** gelten. Eine Öffnung ohne belastbaren Hochlaufpfad würde die klimapolitische Steuerungswirkung des Gesetzes erheblich schwächen und Lock-in-Effekte begünstigen. Die vorgesehene „Bio-Treppe“ sollte daher mindestens das Ambitionsniveau vergleichbarer bestehender Regelungen erreichen.



3. Energetisches Ausgangsniveau pragmatisch bestimmen

Für die Grundstruktur der Regelung kann eine Orientierung am energetischen Ausgangsniveau des Gebäudes erfolgen. Als vereinfachte Regelannahme kann hierfür das Baualter herangezogen werden, da dieses in der Regel mit den jeweils geltenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung bzw. der Energieeinsparverordnung korrespondiert. Auf dieser Grundlage kann der technologische Spielraum bei der Wärmeerzeugung differenziert ausgestaltet werden (vgl. Tabelle am Ende dieses Regelungsbausteins).

4. Tatsächliche energetische Qualität berücksichtigen

Das Baujahr bildet jedoch nicht immer den tatsächlichen energetischen Zustand eines Gebäudes ab. Wurden Gebäude energetisch modernisiert – etwa durch Fassadendämmung, Dachsanierung oder Fensteraustausch – sollte das tatsächlich erreichte energetische Niveau maßgeblich sein. Dieses kann beispielsweise über Energieausweise, dokumentierte Modernisierungsmaßnahmen oder andere geeignete energetische Nachweise belegt werden.

5. Alternative Nachweiswege ermöglichen

Für viele Bestandsgebäude liegen keine vollständigen energetischen Berechnungen oder Planunterlagen vor. In solchen Fällen sollte eine zusätzliche Nachweismöglichkeit vorgesehen werden, etwa auf Grundlage klimabereinigter Verbrauchsdaten oder geeigneter verbrauchsbasierter Bewertungsverfahren. Solche Verfahren sind fachlich anschlussfähig, da reale Verbrauchskennwerte in Deutschland seit langem genutzt werden (z. B. VDI-Richtlinienreihe 3807).

6. Anschluss an bestehende Systematik des Gebäudeenergierechts

Die vorgeschlagene Systematik knüpft an etablierte Regelungsprinzipien des deutschen Gebäudeenergierechts an. Bereits das frühere Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz sah neben der Nutzung erneuerbarer Energien Ersatzmaßnahmen vor, etwa verschärfte Anforderungen an den Primärenergiebedarf oder an die Gebäudehülle. Die vorgeschlagene Logik entwickelt dieses Prinzip für eine technologieoffene Wärmepolitik im Gebäudebestand weiter.

7. Neubauten von dieser Öffnung ausdrücklich ausnehmen

Für Neubauten sollte die erweiterte Technologieoffenheit für fossile Verbrennertechnologien nicht gelten. Wenn bereits ein Großteil des genehmigten Wohnungsneubaus dem Zielbild des Null-Emissionsgebäudes nahekommt, wäre es widersprüchlich, diesen Pfad für die Übergangszeit bis 2030 wieder aufzuweichen. Die gesetzliche Systematik sollte daher klar zwischen Wohngebäudebestand und Neubau unterscheiden.



Tabelle: Orientierende Einordnung des energetischen Ausgangsniveaus von Bestandsgebäuden anhand von Baualtersklassen

Für eine pragmatische Einordnung des energetischen Ausgangsniveaus kann das Baualter eines Gebäudes als vereinfachte Regelannahme herangezogen werden. Dieses korrespondiert in der Regel mit den jeweils geltenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung bzw. der Energieeinsparverordnung.

Baualtersklasse des Gebäudes	Typische Regelungsgrundlage	Typisches energetisches Ausgangsniveau	Technologischer Spielraum bei der Wärmeerzeugung
vor 1977	vor Einführung der Wärmeschutzverordnung	sehr hoher Wärmebedarf	geringer technischer Spielraum; Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle häufig vorrangig
1977–1994	Wärmeschutzverordnung 1977 / 1984	mittlerer Wärmeschutz	begrenzter Spielraum bei der Wärmeerzeugung; Kombination aus Effizienzmaßnahmen und Anlagentechnik sinnvoll
1995–2001	Wärmeschutzverordnung 1995	verbesserter Wärmeschutz	moderater technischer Spielraum bei der Wärmeerzeugung
2002–2009	Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 / 2007	deutlich verbessertes energetisches Niveau	größerer Spielraum bei der Wahl der Wärmeerzeugung
ab 2010	EnEV 2009 / 2014 / GEG	hohes energetisches Niveau	großer technologischer Spielraum bei der Wärmeerzeugung

Das Baualter dient hierbei lediglich als vereinfachte Regelannahme. Eigentümer können ein abweichendes energetisches Niveau jederzeit durch geeignete Nachweise belegen, etwa durch Energieausweise, dokumentierte energetische Modernisierungen oder geeignete verbrauchsbasierte Kennwerte.



Regelungsbaustein 5 | Sommerlichen Wärmeschutz als Teil der Gebäudeperformance stärken

Der sommerliche Wärmeschutz ist im Gebäudeenergierecht bereits verankert, spielt in der praktischen Systematik bislang jedoch eine untergeordnete Rolle. Mit zunehmenden Hitzetagen und steigenden Überhitzungsrisiken gewinnt die Begrenzung sommerlicher Innenraumtemperaturen jedoch deutlich an Bedeutung – sowohl aus Gründen der Energieeffizienz als auch zur Begrenzung gesundheitlicher Belastungen in Innenräumen. Das Gebäudeenergiegesetz enthält mit § 14 bereits eine entsprechende Grundregelung. Angesichts der klimatischen Entwicklungen sollte das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz diese Regelung systematisch weiterentwickeln.

Überhitzungsrisiken sollten dabei vorrangig durch bauliche und passive Maßnahmen begrenzt werden – nicht erst durch zusätzliche technische Kühlung.

Ziel ist keine völlig neue Anforderungssystematik, sondern eine Weiterentwicklung und stärkere Verankerung bestehender Regeln.

Ausgangspunkt

Das geltende Gebäudeenergiegesetz enthält bereits eine Regelung zum sommerlichen Wärmeschutz. Nach § 14 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Sonneneintrag durch einen ausreichenden baulichen Wärmeschutz begrenzt wird. Als ausreichend gilt dieser, wenn die Anforderungen der DIN 4108-2:2013-02 eingehalten werden.

In der praktischen Systematik des Gebäudeenergierechts steht der sommerliche Wärmeschutz bislang jedoch hinter anderen Anforderungen zurück. Die Weiterentwicklung des GEG beziehungsweise GMG konzentriert sich überwiegend auf Heiztechnik, Dämmstandards und erneuerbare Energien.

Gleichzeitig nehmen Hitzeperioden und Überhitzungsrisiken in Gebäuden zu. Besonders wirksam gegen Überhitzung sind vor allem bauliche und passive Maßnahmen, etwa

- außenliegender Sonnenschutz
- reduzierte solare Gewinne
- thermische Speichermassen
- intensive Nachtlüftung
- andere passive Kühlstrategien.

Auch die europäische Gebäuderichtlinie betont die Bedeutung solcher Maßnahmen und fordert, dass Faktoren wie Verschattung, passive Kühlung und Innenraumqualität stärker in die Bewertung der Gebäudeperformance einbezogen werden.



Ziel

Ziel dieses Regelungsbausteins ist es, den sommerlichen Wärmeschutz im Gebäudeenergierecht stärker zu berücksichtigen und systematisch weiterzuentwickeln.

Dabei geht es insbesondere darum,

- Überhitzungsrisiken in Gebäuden zu reduzieren,
- zukünftige Kühlenergiebedarfe möglichst zu vermeiden und
- bauliche sowie passive Strategien gegenüber zusätzlicher technischer Kühlung zu stärken.

Sommerlicher Wärmeschutz sollte daher nicht nur als Detailanforderung im Neubau verstanden werden, sondern als Bestandteil der energetischen Gebäudeperformance insgesamt.

Eine Weiterentwicklung im Rahmen des GMG kann dazu beitragen, Überhitzungsrisiken frühzeitig in Planung und Modernisierung zu berücksichtigen und energieintensive Kühltechnik nicht zur Standardlösung werden zu lassen.

Mögliche Systematik für das GMG

1. Vorrang passiver Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung festlegen

Das Gebäudeenergierecht sollte darauf ausgerichtet sein, Überhitzungsrisiken vorrangig durch bauliche und passive Maßnahmen zu vermeiden.

Hierzu gehören insbesondere

- außenliegende Verschattung
- geeignete Fensteranteile und Verglasungen
- thermische Speichermassen
- natürliche Lüftungskonzepte.

Solche Strategien sollten im Gebäudeenergierecht als vorrangige Maßnahmen verankert werden, bevor technische Kühlung eingesetzt wird. Dadurch lassen sich steigende Kühlenergiebedarfe vermeiden und zugleich die thermische Behaglichkeit verbessern.

2. Praxistaugliche Nachweislogik stärken

Der sommerliche Wärmeschutz sollte über einfache und gut handhabbare Nachweisverfahren abgesichert werden.

Bereits heute stehen hierfür insbesondere zur Verfügung

- das Sonneneintragskennwertverfahren nach DIN 4108-2
- dynamische Gebäudesimulationen für komplexere Fälle.



Im Regelfall sollte ein einfacher Standardnachweis ausreichen. Aufwändigere Simulationsverfahren können für besondere Gebäudekonstellationen weiterhin genutzt werden.

3. Sommerlichen Wärmeschutz bei Neubauten und Modernisierungen berücksichtigen

Der bestehende Rechtsrahmen konzentriert sich beim sommerlichen Wärmeschutz vor allem auf Neubauten und größere Erweiterungen. Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeperioden sollte geprüft werden, in welchen Modernisierungssituationen sommerlicher Wärmeschutz systematisch mitzubedenken ist, etwa bei

- Fensteraustausch
- Dachsanierungen
- Fassadenmodernisierungen
- Nutzungsänderungen.

Viele wirksame Maßnahmen lassen sich besonders effizient im Zuge ohnehin geplanter Modernisierungen umsetzen.

4. Klimadatengrundlagen und Normbasis aktualisieren

Die derzeitige Bezugnahme auf DIN 4108-2:2013-02 basiert auf älteren klimatischen Randbedingungen. Das GMG sollte daher ermöglichen, dass die Nachweissystematik künftig auf aktualisierten Klimadatengrundlagen basiert und die fachliche Weiterentwicklung der maßgeblichen Normgrundlagen berücksichtigt wird.

5. Detailregelungen untergesetzlich konkretisieren

Einzelheiten zur Umsetzung sollten untergesetzlich geregelt werden können. Eine Rechtsverordnung kann insbesondere festlegen

- in welchen Fällen sommerlicher Wärmeschutz nachzuweisen ist
- welche Nachweisverfahren angewendet werden können
- bei welchen Modernisierungskonstellationen sommerlicher Wärmeschutz zu berücksichtigen ist.

Damit bleibt die Regelung fachlich weiterentwicklungsfähig, ohne dass jeweils eine Gesetzesänderung erforderlich wird.

