



Berlin, 23.01.2026

Eckpunktepapier der Bundesarchitektenkammer zur **GEG-Novelle 2026**

Transparenzregister-ID: R002429

Inhalt

Ziel des Papiers	2
1. Technologieklarheit und verlässliche Rahmenbedingungen	2
2. Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial wirksam steuern – Deklaration planungsintegriert ausgestalten	4
3. Sanierung zielgerichtet gestalten – Bestand realistisch und sozialverträglich weiterentwickeln	6
4. Daten und Verfahren zusammenführen – Gebäudedatenbank als Schaltstelle	8
5. Umsetzung ermöglichen – klare Rollen, praxistaugliche Verfahren, Qualifikation mitdenken	9

Ziel des Papiers

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) bringt mit diesem Papier fachliche Eckpunkte für die anstehende Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ein. Es bündelt Positionen der BAK und ordnet sie vor dem Hintergrund der Umsetzung der EPBD sowie der anstehenden GEG-Novelle 2026 ein. Ziel ist es, einen konstruktiven Beitrag zur fachlichen und politischen Diskussion zu leisten und Orientierung für die weitere Ausgestaltung der GEG-Novelle zu geben.

1. Technologieklarheit und verlässliche Rahmenbedingungen

Technologieoffenheit ist sinnvoll, wenn sie innerhalb klarer klimapolitischer Leitplanken erfolgt. Für die anstehende GEG-Novelle kommt es darauf an, Zielklarheit, Rechtssicherheit und Planbarkeit zu sichern sowie Ordnungsrecht, Förderinstrumente und die Ziele und Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung kohärent aufeinander abzustimmen.

→ BAK-Empfehlungen:

Die BAK unterstützt technologieoffene Lösungsansätze im Gebäudebereich ausdrücklich, sofern sie mit den nationalen Klimazielen und den europäischen Vorgaben vereinbar sind. Technologieoffenheit ist kein Selbstzweck, sondern muss sich an klar definierten Klimazielen orientieren. Änderungen bestehender Regelungen müssen deshalb so ausgestaltet sein, dass sie ein vergleichbares Einspar- und Umstiegsniveau sicherstellen und klimabewusstes Handeln unterstützen statt behindern.

Für die GEG-Novelle bedeutet das konkret:

- **Klimawirksame Lösungen beim Heizungstausch sicherstellen:** Politische Anpassungen bestehender Vorgaben dürfen nicht zu einem Rückgang der Klimawirkung führen. Erforderlich sind gleichwertige Alternativen mit nachweisbarem und dauerhaft tragfähigem Beitrag zur Treibhausgasminderung.
- **Langfristige Anforderungsziele:** Die Planung von Gebäuden benötigt lange Vorläufe. Anforderungsziele sollten daher durch den Gesetzgeber langfristig und verlässlich im Voraus festgelegt werden. Nur so können sichere Investitionsentscheidungen getroffen und zukunftsichere Bauprodukte entwickelt werden.
- **Rechts- und Planungssicherheit als Leitprinzip:** Eigentümer, Kommunen, Planende und Investoren benötigen verlässliche und eindeutig formulierte Rahmenbedingungen. Häufige Systemwechsel, Sonderregeln oder widersprüchliche Übergangsregelungen verhindern Investitionen und schwächen Akzeptanz und Vollzug.
- **Einfache und verständliche Vollzugslogik:** Ziel sollte eine robuste Regelungsstruktur mit klaren Nachweiswegen, überschaubaren Ausnahmen und konsistenten Übergangsfristen sein; insbesondere im Zusammenspiel mit der kommunalen Wärmeplanung. Dazu gehört auch eine Vereinfachung der



Nachweissystematik durch praxistaugliche und zeitgemäße Referenz- und Nachweisansätze. (siehe *Fokus: Vereinfachung der Nachweissystematik*)

- **Kohärenz zwischen GEG und Förderung (BEG):** Die Förderlogik darf die gesetzlichen Anforderungen nicht konterkarieren. Ordnungsrecht und Förderung müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen keine widersprüchlichen Nachweise oder Anreizsysteme erzeugen.

Fokus: Vereinfachung der Nachweissystematik – fachlicher Diskussionsstand

In der Fachpraxis besteht Einigkeit, dass die Nachweissystematik im GEG vereinfacht und stärker an der realen Planungspraxis ausgerichtet werden sollte. Dabei geht es nicht um neue Instrumente, sondern um die konsequente Nutzung und Aktualisierung bestehender Verfahren, insbesondere:

- die stärkere und explizite Einbindung bestehender Tabellenverfahren (z. B. nach DIN V 18599) als praxistaugliche, vereinfachte Nachweisoption,
- die Weiterentwicklung der Referenzgebäude-Methodik hin zu einem zeitgemäßen, tatsächlich baubaren Referenzgebäude, das sich an den künftigen energetischen Zielbildern der EPBD (z. B. Null-Emissionsgebäude) orientiert und nicht auf historisch überholten Annahmen basiert.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Verfahren ist fachlich weiter zu konkretisieren und sollte in geeigneten nachgelagerten Regelungs- und Umsetzungsschritten erfolgen.



2. Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial wirksam steuern – Deklaration planungsintegriert ausgestalten

Die EPBD führt verpflichtende Deklarationen des lebenszyklusbezogenen Treibhausgaspotenzials (GWP) von Gebäuden ein. Entscheidend ist die nationale Ausgestaltung: Nur wenn die Lebenszyklusanalyse (LCA) planungsintegriert angewendet wird, kann sie steuernd wirken und Entscheidungen im Planungsprozess beeinflussen, statt lediglich nach Projektabschluss dokumentiert zu werden.

→ BAK-Empfehlungen:

EU-seitig ist festgelegt, dass eine Deklaration erfolgen muss (ab 2028 für Neubauten > 1.000 m², ab 2030 für alle Neubauten). Offen ist, wie diese Deklaration in nationales Verfahrensrecht, Nachweissysteme und Datenflüsse integriert wird. Hier entscheidet sich, ob die LCA steuernd wirkt oder zu einem reinen Dokumentationsinstrument wird.

Für die GEG-Novelle bedeutet das konkret:

- **Frühzeitige Definition der Anforderungen:** Eine verlässliche Festlegung der maßgeblichen Anforderungen ist Voraussetzung für Investitions- und Planungssicherheit und für eine wirksame Integration der LCA in den Planungsprozess.
- **LCA-Deklaration als Steuerungsinstrument, nicht als reine Endkontrolle:** Eine erst nach Abschluss von Planung und Bau verlangte Deklaration entfaltet keine Lenkungswirkung. Erforderlich ist eine phasengerechte Berücksichtigung des lebenszyklusbezogenen Treibhausgaspotenzials bereits in frühen, genehmigungsrelevanten Planungsphasen, auf Grundlage der jeweils verfügbaren Planungsinformationen.
- **Phasengerechte Logik statt Überdetaillierung:** Die LCA sollte an etablierte Planungsroutinen (HOAI-Systematik) anschließen und analog zur DIN 276 als schrittweise Konkretisierung eines Treibhausgasbudgets ausgestaltet werden (Schätzung → Berechnung → Feststellung).
- **Anschlussfähigkeit statt Systembruch:** Die Integration der LCA sollte bestehende Planungs- und Bauabläufe respektieren und ergänzen, statt neue, isolierte Sonderverfahren einzuführen.
- **Risikominimierung für Vollzug und Investitionen:** Eine planungsintegrierte Betrachtung des lebenszyklusbezogenen Treibhausgaspotenzials reduziert Haftungs-, Investitions- und Vollzugsrisiken gegenüber rein projektabschließenden Nachweisen.
- **Einheitliche Datenbasis als Voraussetzung der Steuerungswirkung:** Eine planungsintegrierte LCA setzt eine einheitliche, verlässliche und förderseitig anerkannte Datenbasis voraus. Die Ausgestaltung dieser Dateninfrastruktur ist daher integraler Bestandteil der GEG-Novelle (vgl. Kapitel 4).



Fokus: Planungsintegrierte LCA – Steuerungslogik phasengerecht ausgestalten

Die klimapolitische Wirksamkeit der lebenszyklusbezogenen Treibhausgasbewertung hängt maßgeblich davon ab, wann und wie sie in den Planungs- und Genehmigungsprozess eingebettet wird.

In der aktuellen GEG-Systematik ist die Erfüllungserklärung nach § 92 GEG grundsätzlich nach Fertigstellung vorzulegen, soweit das Landesrecht keinen anderen Zeitpunkt bestimmt. In vielen Vollzugskonstellationen kommt die Ökobilanzierung damit zu spät, um noch steuernd auf Planung und Bauprozess einzuwirken.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die BAK, die lebenszyklusbezogene Treibhausgasbewertung phasengerecht und planungsbegleitend zu verankern. § 92 GEG bietet hierfür einen geeigneten Anknüpfungspunkt, etwa durch eine Weiterentwicklung hin zu einer zweistufigen Logik mit einer planungsbezogenen Erklärung und einer abschließenden Ist-Erklärung.

Methodisch sollte die LCA analog zur Kostenplanung nach DIN 276 als Treibhausgasbudget mit schrittweiser Konkretisierung geführt werden. So können bestehende Planungsabläufe genutzt, Planungsunsicherheiten sachgerecht berücksichtigt und Haftungs- sowie Vollzugsrisiken reduziert werden.

Ein rein endständiges Nachweisregime würde demgegenüber Bürokratie, Unsicherheit und Investitionsrisiken erhöhen, ohne einen entsprechenden Steuerungseffekt zu entfalten.



3. Sanierung zielgerichtet gestalten – Bestand realistisch und sozialverträglich weiterentwickeln

Mit der Umsetzung der EPBD verlagert sich der klimapolitische Schwerpunkt vom Neubau auf den Gebäudebestand. Gerade energetisch besonders schlechte Gebäude weisen das größte Treibhausgasminderungspotenzial auf, sind zugleich aber mit hohen Investitionskosten und sozialen Risiken verbunden. Ob die GEG-Novelle hier eine steuernde Wirkung entfaltet oder Sanierung blockiert, hängt entscheidend von der Ausgestaltung der Anforderungen und ihrer Verzahnung mit Förderinstrumenten ab.

→ BAK-Empfehlungen:

Mindestanforderungen im Bestand sind ordnungsrechtlich notwendig, greifen aber nur dann wirksam, wenn sie reale Sanierungsprozesse ermöglichen.

Bestandssanierung ist kein einmaliger Zielzustand, sondern ein schrittweiser Prozess über längere Zeiträume. Das GEG sollte diese Logik abbilden und Investitionen anstoßen, statt sie durch starre Endzustandsanforderungen zu hemmen.

Für die GEG-Novelle bedeutet das konkret:

- **Sanierung gezielt priorisieren:** Ordnungsrechtliche Anforderungen und flankierende Instrumente sollten dort ansetzen, wo tatsächlich relevante Treibhausgasminderungen erzielt werden können. Maßgeblich ist die reale Klimawirkung im Bestand; nicht die formale Erreichung bestimmter Effizienzklassen oder Label. Dabei ist die Reduzierung des Energiebedarfs – insbesondere durch Maßnahmen an der Gebäudehülle – eine zentrale Voraussetzung für dauerhaft niedrige Betriebskosten und eine sozialverträgliche Sanierung.
- **Mindestenergiestandards zielgerichtet einsetzen:** Mindestenergiestandards (MEPS) dienen der Identifikation von Gebäuden mit besonders hohem Sanierungsbedarf (Worst Performing Buildings). Sie definieren, wo Handlungsbedarf besteht, ersetzen jedoch keine Aussagen darüber, wie Sanierung wirtschaftlich tragfähig und sozialverträglich umgesetzt werden kann.
- **Fortschritt am zurückgelegten Weg messen (Delta-Prinzip):** Steuerung und Bewertung sollten sich am tatsächlichen Effizienzgewinn bzw. an der realen Treibhausgasminderung orientieren; nicht allein am Erreichen eines festen Endniveaus. Gerade energetisch besonders schlechte Gebäude müssen größere Sanierungsschritte leisten und tragen entsprechend höhere Investitionskosten. Eine an realen Verbesserungen orientierte Logik umfasst dabei sowohl die Treibhausgasminderung als auch die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs. Nur so lassen sich Sanierungsschritte wirtschaftlich tragfähig und sozialverträglich gestalten, insbesondere mit Blick auf die Nebenkostenbelastung einkommensschwächerer Haushalte.



- **Anforderungen vollzugstauglich ausgestalten:** Erforderlich sind abgestufte Mindestanforderungen, realistische Übergangsfristen, klar definierte Ausnahmen sowie eine belastbare Datenbasis. Die Regelungen müssen an bestehende Planungs-, Nachweis- und Genehmigungsprozesse anschließen. Quartiersbezogene Ansätze – etwa im Rahmen von § 107 GEG – sollten dabei klar eingeordnet und rechtssicher ausgestaltet werden, um Sanierung in besonderen Bestandssituationen zu erleichtern, ohne die gebäudebezogene Sanierungsverantwortung aus dem Blick zu verlieren.
- **GEG und Förderung strategisch verzahnen:** Ordnungsrecht und Förderung müssen von Anfang an aufeinander abgestimmt werden. Wenn ab 2027 eine neu aufgestellte Förderarchitektur greift, muss die GEG-Novelle kompatible Begriffe, Nachweise und Schnittstellen vorsehen. Andernfalls drohen widersprüchliche Anreize, Doppelanforderungen und eine Schwächung der Steuerungswirkung.

Fokus: Sanierung im Bestand – Mindestenergiestandards und Steuerungslogik zusammendenken

Mindestenergiestandards sind ein zentrales Instrument, um Handlungsbedarf im Gebäudebestand sichtbar zu machen. Ihre klimapolitische Wirkung entfalten sie jedoch nur dann, wenn sie Investitionen auslösen und nicht blockieren. Gerade bei Worst Performing Buildings mit hohen Sanierungskosten ist eine rein endzustandsorientierte Logik ungeeignet.

Eine an realen Verbesserungen orientierte Steuerungslogik („Delta-Prinzip“) ersetzt ordnungsrechtliche Mindestanforderungen nicht, sondern ergänzt sie. Sie bildet die Grundlage dafür, Sanierungspfade realistisch zu gestalten und wirtschaftliche wie soziale Risiken zu begrenzen – und fungiert damit als notwendiges Bindeglied zwischen den Anforderungen des GEG und der Förderlogik der BEG.

Fokus: Quartiersansätze im GEG – Ergänzung zur gebäudebezogenen Sanierung

Das Gebäudeenergiegesetz ermöglicht bereits quartiersbezogene Ansätze zur gemeinsamen Wärme- und Kälteversorgung, insbesondere über § 107 GEG. Diese Regelung zielt auf die Organisation gemeinsamer Versorgungsstrukturen ab und erlaubt es, Anforderungen im Verbund zu erfüllen; gebäudebezogene Anforderungen bleiben dabei grundsätzlich maßgeblich.

Quartiersansätze können in besonderen Konstellationen sinnvoll sein, etwa bei denkmalgeschützter Bausubstanz, technisch stark eingeschränkten Gebäuden oder bei Bestandsensembles in einer Hand (z. B. Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften), in denen gebäudeübergreifende Versorgungslösungen realistisch umgesetzt werden können.

Für die GEG-Novelle ist entscheidend: Quartierslösungen sollten klar eingeordnet, rechtssicher und vollzugstauglich ausgestaltet werden, um Sanierung in besonderen Fällen zu erleichtern. Sie sind als ergänzendes Ermöglichungsinstrument zu verstehen und dürfen nicht dazu führen, dass gebäudebezogene Sanierungsanforderungen aus dem Blick geraten oder aufgeschoben werden.



4. Daten und Verfahren zusammenführen – Gebäudedatenbank als Schaltstelle

Die nationale Gebäudedatenbank ist zentrale Voraussetzung für einen funktionierenden Vollzug der EPBD und eine konsistente Umsetzung von GEG und BEG. Sie darf nicht als nachgelagertes Statistikprojekt verstanden werden, sondern muss als integraler Bestandteil von Nachweis-, Förder- und Monitoringprozessen aufgebaut werden.

→ BAK-Empfehlungen:

Die EPBD sieht den Aufbau einer nationalen Gebäudedatenbank vor. Für Deutschland kommt es darauf an, diese frühzeitig systemisch zu denken und eng mit bestehenden und künftigen Verfahren zu verzahnen.

Für die GEG-Novelle bedeutet das konkret:

- **Digitalisierung als Grundlage für Planung und Steuerung:** Die Gebäudedatenbank ist zentrale Voraussetzung für den Nationalen Gebäuderenovierungsplan und künftige gesetzliche Anforderungen. Der Aufbau einer bundesweit konsistenten Datenbasis sollte prioritär vorangetrieben werden; Energieausweisdaten sind dabei bereits bei der Registrierung systematisch zu erfassen und weiter nutzbar zu machen.
- **Gebäudedatenbank als Schaltstelle:** Nachweise nach GEG, Energieausweise, Förderanträge (BEG) und Monitoring sollten auf einer gemeinsamen, konsistenten Datenbasis aufsetzen; mit klar geregelten Zuständigkeiten, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie abgestuften Zugriffsrechten. Als Erfassungs- und Steuerungsinstrument kann eine solche Gebäudedatenbank analoge Bauarchive perspektivisch ersetzen und die Verwaltung von Immobilien deutlich vereinfachen.
- **„Once-only“-Prinzip konsequent umsetzen:** Gebäudedaten sollten einmal erhoben und mehrfach nutzbar gemacht werden. Voraussetzung hierfür sind einheitliche, interoperable Datenformate und Schnittstellen. Parallele Erfassungs- und Nachweissysteme für Ordnungsrecht, Förderung und Statistik sind zu vermeiden.
- **Planungsintegrierte Datenerzeugung mit klarer Rollenverantwortung:** Gebäudedaten sollten dort entstehen und fortgeschrieben werden, wo sie fachlich begründet werden: im Planungsprozess. Architekt*innen sind dabei zentrale, qualitätsverantwortliche Datenakteure bei Erzeugung, Plausibilisierung und Nutzung gebäudebezogener Daten. Nachgelagerte Datensammlungen erhöhen Fehleranfälligkeit und administrativen Aufwand, ohne zusätzlichen Steuerungsgewinn zu erzielen.
- **Vollzug unterstützen, nicht blockieren:** Plausibilisierungs- und Prüfpfade müssen so ausgestaltet sein, dass sie Verwaltung und Förderpraxis ermöglichen, ohne Planungsprozesse durch überzogene Prüfanforderungen zu lähmen. Digitale Verfahren sollten dabei als Instrument zur Vereinfachung und Entlastung des Vollzugs verstanden werden, nicht als zusätzliche Aufgabe.



5. Umsetzung ermöglichen – klare Rollen, praxistaugliche Verfahren, Qualifikation mitdenken

(Neue) Anforderungen des GEG entfalten nur dann Wirkung, wenn Zuständigkeiten klar geregelt, Verfahren praxistauglich ausgestaltet und Qualifikationen systematisch mitgedacht werden. Dies gilt gleichermaßen für Heizungsanforderungen, Sanierungsstandards, Mindestenergiestandards im Bestand (MEPS), LCA-Deklarationen und digitale Nachweise.

→ BAK-Empfehlungen:

Die anstehende Novelle wird voraussichtlich mehrere neue oder weiterentwickelte Pflichten bündeln. Entscheidend ist daher weniger die einzelne Regelung als die Frage, wie sie umgesetzt, geprüft und vollzogen wird.

Für die GEG-Novelle bedeutet das konkret:

- **Planungsintegration statt Endkontrolle:** Neue Anforderungen sollten so gestaltet sein, dass sie frühzeitig steuernd wirken und nicht erst am Projektende haftungs- oder ordnungsrechtlich relevant werden. Dies betrifft insbesondere komplexe Nachweise wie LCA, aber auch Sanierungsanforderungen, MEPS oder systemische Heizungsentscheidungen.
- **Angemessene Nachweistiefe je Phase:** Überdetaillierte Anforderungen in frühen Phasen erzeugen Mehraufwand in Planung und Vollzug, ohne die Steuerungswirkung zu verbessern. Nachweise sollten schrittweise präzisiert werden und an etablierte Planungs- und Entscheidungslogiken anschließen.
- **Trennung von Planung und Prüfung:** Planende dürfen nicht faktisch zu Vollzugs- oder Kontrollinstanzen gemacht werden. Wo Prüf- oder Bestätigungsfunktionen erforderlich sind, müssen diese als eigenständige, klar geregelte Rollen ausgestaltet werden; mit definierter Zuständigkeit und Verantwortung.
- **Qualifikation als Teil der Regelungsarchitektur:** Neue Anforderungen erfordern spezifische fachliche Kompetenzen, insbesondere bei Entscheidungen zu Konstruktion, Materialien, Systemen oder Sanierungsstrategien. Qualifikation und Nachweislogiken sollten daher systematisch und transparent ausgestaltet werden, ergänzend zu den bestehenden berufsrechtlichen Regelungen. Das Bundesregister Nachhaltigkeit (BRNH) kann hierfür als ergänzender qualifikationsbezogener Referenzrahmen im Förderkontext dienen.
- **Digitale Verfahren konsequent nutzbar machen:** Digitale Nachweise und Datenflüsse müssen Planungsprozesse unterstützen und Mehrfacherfassungen vermeiden. Daten sollten einmal erhoben und für Vollzug, Förderung und Monitoring nutzbar gemacht werden.

