

Referentenentwurf

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

Vorbemerkung

Der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e. V. (BBS) dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme und begrüßt grundsätzlich den vorgelegten Referentenentwurf des Gebäude-öffentlicher-Einrichtungen-Sanierungsgesetzes.

Die energetische Verbesserung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen ist ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebäudebereich. Mit ihrer Vorbildfunktion kann die öffentliche Hand auch ein wichtiges Signal für private und gewerbliche Gebäudeeigentümer abgeben. Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude prägen das Bild energetischer Modernisierung in der Öffentlichkeit. Ihre Sanierung hat deshalb eine Wirkung weit über die eingesparte Energie hinaus. Insgesamt sollte das Gesetz einen verlässlichen Sanierungspfad für öffentliche Gebäude schaffen – unter Berücksichtigung wirksamer Anforderungen an die Gebäudehülle und an emissionsfreie Wärmeversorgung.

Unsere Anmerkungen im Einzelnen

1. Energetische Qualität des Gebäudes und Wärmeversorgung gemeinsam denken

§ 11 Absatz 2 enthält vereinfachte Nachweise für das Niedrigstenergiegebäude-Niveau. Demnach ist in folgenden Fällen das Niedrigstenergie-Niveau erfüllt:

- Bei Gebäuden mit Baugenehmigung nach 2015
- Bei Gebäuden mit Baugenehmigung von 2002 bis 2015 bei überwiegender Versorgung über Wärmenetz, Biomasse oder Wärmepumpe
- Bei älteren Gebäuden, sofern für die Hülle die Höchstwerte gemäß Anlage 1 des Ref-E erreicht werden, die der Baualtersklasse 1984 bis 1994 zuzuordnen sind; Voraussetzung ist hier, dass die Wärmeerzeugung vollständig über die o.g. Technologien erfolgt.

Diese Systematik ist mit Blick auf ältere Gebäude (Nummer 3) zu hinterfragen. Die Umstellung der Wärmeversorgung senkt nicht den Wärmebedarf des Gebäudes, das Gebäude bleibt energetisch ineffizient. Zwar ist der in der Begründung genannte Bezug auf die Kostenoptimalität nachvollziehbar. Hier ist jedoch zu prüfen, ob dies auch vor dem Hintergrund höherer Zinssätze, steigender Energiepreise und der unterschiedlichen Nutzungsdauern gilt und ob Folgeeffekte z.B. durch insgesamt höhere Energiebedarfe und

damit leistungsfähiger auszulegende Netze berücksichtigt wurden: Eine unsanierte Hülle erfordert hohe Vorlauftemperaturen; eine Wärmepumpe arbeitet dann mit geringerer Effizienz, verbraucht mehr Strom und belastet die Netze in der Heizperiode zusätzlich. Die öffentliche Hand bindet sich auf Jahrzehnte an höhere Betriebskosten. Wird die Hülle vor oder zusammen mit dem Wärmeerzeuger verbessert, kann dieser kleiner ausgelegt werden und effizienter arbeiten.

Die Regelung würde so wie im Ref-E aufgeführt erlauben, Gebäude mit unsanierter Hülle und Fenstern auf dem Stand der 1980er Jahre als auf Niedrigstenergiegebäude-Niveau saniert zu führen, auch wenn sie das Niveau rechnerisch nicht erreichen. Die Signalwirkung für private Eigentümerinnen und Eigentümer ist aber nicht glaubwürdig, wenn energetisch ältere öffentliche Gebäude allein wegen ihrer Anlagentechnik als Niedrigstenergiegebäude gelten.

Im Einzelnen ist der Verweis auf statische U-Werte der Anlage 1, die den Anforderungen der WSVO 1982 entsprechen, in diesem Zusammenhang nicht zielführend, da diese den Regelungen GModG § 36 im Sinne der Anlage 7 für Außenbauteile widersprechen, wenn diese erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden. Die veralteten Anforderungswerte an Fenster sind besonders auffällig. Der dauerhafte negative Einfluss dieser nicht mehr zeitgemäßen U-Werte auf die gesamte Energieeffizienz des Gebäudes ist durch einen Nachweis der H_T -Werte entsprechend Tabelle 1, Anlage 2 ENEV 2002 zu begrenzen, solange diese nicht durch zeitgemäße Bauteile ersetzt wurden.

Lt. Gesetzesbegründung soll Nummer 3 auch Fälle erfassen, in denen der Referenzgebädefaktor tatsächlich nicht eingehalten wird, etwa bei Wärmenetzen mit einem noch hohen Primärenergiefaktor. Die reine Hoffnung, dass das Wärmenetz zu einem zukünftigen Zeitpunkt doch noch den notwendigen PE-Faktor einhalten könnte, wird hier als bürokratiearme Nachweismöglichkeit genannt. Allerdings handelt es sich um einen Verstoß gegen Zweck und Inhalt der EPBD.

Petition:

Der vereinfachte Nachweis für ältere Gebäude sollte überprüft werden. Das Ziel sollte sein, dass auch ältere Gebäude, die das o.g. Kriterium erfüllen, perspektivisch energetisch ertüchtigt werden. Insbesondere die Regelung § 11 Absatz 2 Abschnitt 3. sollte gestrichen werden, da ein solches Gebäude nicht dauerhaft als Niedrigstenergiegebäude definiert werden kann und darf.

Sollte der Gesetzgeber trotzdem an der Regelung festhalten, ist diese mit einem Ablaufdatum bis maximal 1.1.2040 zu versehen und auf Gebäude zu begrenzen, für die der kontinuierliche Nachweis der Einhaltung der Regelungen GModG § 36 erbracht werden kann und die Tab 1, Anlage 1 ENEV 2002 einhalten.

Folgende Klarstellung ist im Gesetzestext erforderlich: „Die Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes an Änderungen, Ersatz und erstmaligen Einbau von Außenbauteilen bleiben unberührt. Die Anlage dieses Gesetzes begründet insoweit keine abweichenden Anforderungen.“

Weiterhin ist die Anwendung von § 11 Absatz 2 Nummer 3 in Kombination mit Wärmenetzen auf die Fälle zu begrenzen, in denen der Gesamt PE-Faktor des Wärmenetzes von 0,7 bereits heute, oder – mittels rechtsverbindlicher Zusicherung des Netzbetreibers – innerhalb von 5 Jahren erreicht wird.

Diese Einschränkungen bzw. Ergänzungen sind im Gebäudeinventar analog zu § 14 nachzuhalten.

2. Alternativer Ansatz: Wirksame Maßnahmen sicherstellen

Wir begrüßen die Möglichkeit des alternativen Ansatzes gemäß §§ 12ff., da so deutlich mehr Flexibilität bei der Zielerreichung geschaffen wird. Dennoch darf der Weg zur Zielerreichung nicht aus dem Blick geraten. Entsprechend ist § 17 Absatz 1 Nummer 2 aus unserer Sicht zu prüfen. Maßnahmen ohne Bezug zur Gebäudehülle sind danach bis zu 5 Prozent bei Änderungen des Nutzerverhaltens oder vergleichbaren Maßnahmen anrechenbar, sofern eine Energieeinsparwirkung über mindestens fünf Jahre erzielt wird. Eine Wirkungsdauer von fünf Jahren ist kurz im Verhältnis zur Lebensdauer von Gebäuden. So hat bereits die Energieeinsparkampagne nach Beginn des Ukrainekrieges 2022 gezeigt, dass Änderungen des Nutzerverhaltens nur für temporäre Einsparungen gesorgt haben, während die Energieverbräuche für Heizung und Warmwasser nach wenigen Jahren – insbesondere in Verbindung mit einer Normalisierung der Energiepreise - wieder anstiegen. Das Ziel bleibt ein energieeffizienter und perspektivisch klimaneutraler Gebäudebestand. Rein rechnerische Einsparungen tragen dazu nicht bei.

Petitur:

Wir regen an, beim alternativen Ansatz konkretere Vorgaben zu stellen und Nachweise zur Einsparwirkung zu verlangen. Bei Verhaltensmaßnahmen sollte die Anrechnung komplett entfallen, wenn die dauerhafte Wirkung nicht messbar und nachweisbar ist.

3. Ersatzneubau als Sanierungsoption: Kriterien erweitern

Wir begrüßen die Anrechnung von Ersatzgebäuden nach § 6. Bei Gebäuden, deren Sanierung technisch oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, kann ein Ersatzneubau eine langfristige wirtschaftliche Lösung sein. Wir bitten, die Option beizubehalten und praxisgerecht auszugestalten.

Petitur:

Für belastbare Berechnungen zur möglichen Vorteilhaftigkeit von Ersatzneubauten sind die entsprechenden vergleichbaren Datengrundlagen sicherzustellen. Darüber hinaus sollten neben der Fokussierung auf Kosten, Energieeinsparungen und THG-Senkungen weitere Kriterien in die Bewertung einfließen, etwa die Herstellung von Barrierefreiheit, die Schaffung zeitgemäßer Grundrisse und höherer Flächeneffizienz sowie die Langlebigkeit eines Neubaus. Zudem begrenzt § 6 Absatz 6 die Anrechnung auf die Nutzfläche des abgerissenen Gebäudes. Wir bitten um Klarstellung, wie die im Regelfall höhere Flächeneffizienz von Ersatzgebäuden zu berücksichtigen ist.

4. Gebäudeinventar schlank und aussagekräftig gestalten

Wir begrüßen das zentrale Gebäudeinventar nach § 18. Es macht den energetischen Zustand des öffentlichen Gebäudebestands transparent und die Fortschritte nachvollziehbar. Die Erfassung sollte auf notwendige Daten beschränkt bleiben, damit der Verwaltungsaufwand für Länder und Kommunen verhältnismäßig bleibt.

Petition:

Aus unserer Sicht gehören zu den im Gebäudeinventar aufzunehmenden Daten auch die Kennwerte der Gebäudehülle und die Art des Nachweises nach § 11, um sichtbar zu machen, wie viele Gebäude ohne Sanierung der Hülle als erfüllt gelten.

Über den BBS

Der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS) vertritt als Dachverband insgesamt 20 Fachzweige, die in 16 Bundesfachverbänden organisiert sind und deren Mitglieder mineralische Roh- und Baustoffe produzieren. Der BBS ist Mitglied im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) und bei den Energieintensiven Industrien in Deutschland (EID).

Berlin, 16. Oktober 2026

Der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen (Registernummer: R000810).