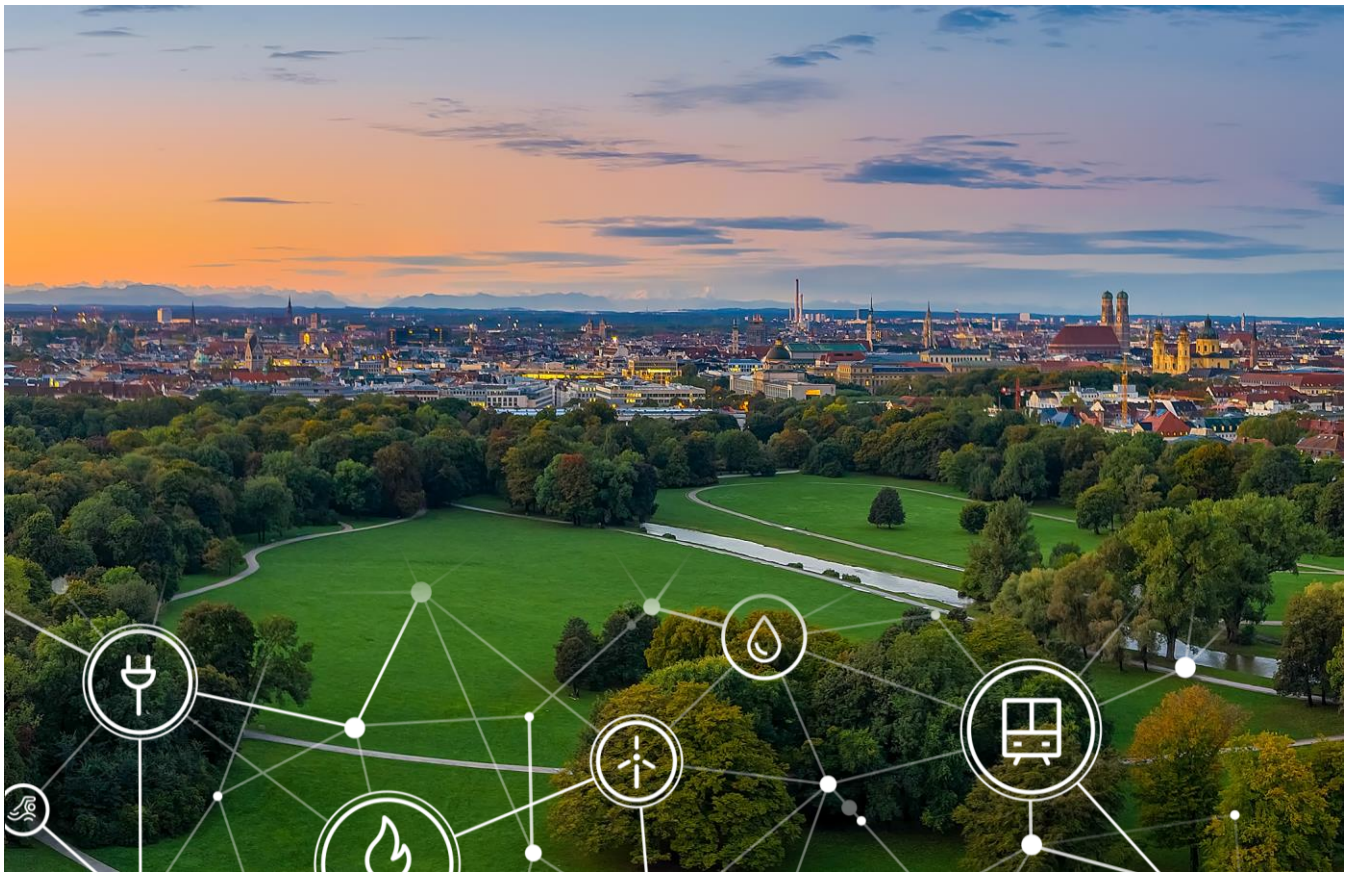
Stadtwerke München



Stellungnahme der Stadtwerke München zum Referentenentwurf zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

Lobbyregisternummer (national): R000611

Inhalt

I. Referentenentwurf zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) 3
1. Zu §650a (3) BGB: 3
2. Zu §650o Nr. 1 BGB: 4
3. Zu §650o (3) Nr. 2 BGB: 5
II. Weitere notwendige Rahmenbedingungen: 5
1. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz 5
2. Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen und modularen Bauens 5
3. Bereitstellung von wirksamen Investitionszuschüssen 5
4. Steuerliche Entlastung der Unternehmen 6
5. Steuerliche Anreize für den Werkswohnungsbau 6
a. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau, § 7b EstG 6
b. Ansatz des Sachbezuges bei Mietwohnungen, § 8 EstG 7
c. Aufteilung bei verbilligter Überlassung von Werkswohnungen in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil, § 21 EstG 7
d. Sozialabgaben auf den geldwerten Vorteil, § 12 SVEV 7
e. Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten, Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG) 8
6. Gebäudeenergiegesetz / Referenzgebäude durch feste Grenzwerte ersetzen 12
7. Streichung der aufschiebenden und auflösenden Bedingung in Lieferungs- und Leistungsverträgen sowie Wiederaufnahme der Förderrahmenbedingungen (Vorhabenbeginn vor Bewilligung auf eigenes Risiko) gem. ersetzter Förderrichtlinie vom 09. Dezember 2022 14

Die Stadtwerke München GmbH hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 mindestens 3.000 Werkswohnungen für ihre Mitarbeiter*innen bereitzustellen. Da aktuell aber sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene diverse Hemmnisse bestehen, kommt es oftmals zu erhöhten Kosten oder zeitlichen Verzögerungen. Daher begrüßen wir den Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus des BMJV und des BMWSB ausdrücklich.

Aus unserer Sicht sind folgende Änderungen mit Blick auf eine erleichterte und kostengünstigere Realisierung von Werkswohnungen notwendig:

I. Referentenentwurf zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

1. Zu §650a (3) BGB:

Der Wohnungsneubau in Deutschland ist aus einer Vielzahl von Gründen schwieriger geworden, unter anderem wegen gestiegener Baukosten. Die hohen Baukosten sind auch darauf zurückzuführen, dass sich die Baustandards in den letzten Jahrzehnten ständig erhöht haben und weiter ansteigen.

Ziel ist, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zwischen fachkundigen Unternehmern rechtssicher zu ermöglichen. Hierfür soll aber nicht das gesamte Werkvertragsrecht geändert werden. Um der Krise im Wohnungsbau zivilrechtlich flankierend entgegenzuwirken, sollen neue Regelungen vielmehr zielgenau lediglich für den Gebäudebauvertrag getroffen werden, um so Bauen einfacher und innovativer zu ermöglichen. Dies schließt auch Architekten- und Ingenieurverträge und Bauträgerverträge mit ein.

Die klärende Definition, wann eine Norm als anerkannte Regel der Technik vermutet wird, schafft die dringend nötige Rechtssicherheit. Aus unserer Sicht ist eine abschließende Bestimmung derjenigen Normen, die als anerkannte Regel der Technik vermutet werden, zielführend, um Rechtsunsicherheit und damit Verzögerungen beim Wohnungsbau zu vermeiden. Alternativ wäre eine Präzisierung der Unterscheidung zielführend. Die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV-TB) ist zur Abgrenzung nicht geeignet.

Wir schlagen folgende Änderung vor:

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 9 Untertitel 1 Kapitel 4 durch die folgenden Angaben ersetzt:

„Kapitel 4
Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern
Kapitel 5
Unabdingbarkeit“

2. Dem § 650a wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Es wird vermutet, dass
1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind, 2. bautechnische Normungen, die

Festlegungen zur Dauerhaftigkeit sicherheitsrelevanter Gebäudebestandteile enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind,
3. bautechnische Normungen, die Anforderungen zu Energieeffizienz und wirtschaftlichem Betrieb abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind und
4. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

2. In § 650f Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „§ 650u“ durch die Angabe „§ 650v“ ersetzt.
3. Nach § 650n wird folgendes Kapitel 4 eingefügt:

„Kapitel 4
Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern
§ 650o
Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung

(1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3. Seine Fachkundigkeit kann ein Unternehmer in Textform erklären.
(2) In der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik nach Anzeige in Textform abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.
(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn

1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und
2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.“
5. Das bisherige Kapitel 4 wird Kapitel 5.
6. Die bisherigen §§ 650o und 650p werden die §§ 650p und 650q.
7. Der bisherige § 650q wird § 650r und in Absatz 1 werden die Wörter „die §§ 650b, 650e bis 650h“ durch die Wörter „§ 650a Absatz 3 und die §§ 650b, 650e bis 650h und 650o“
ersetzt.
8. Der bisherige § 650r wird § 650s und in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 wird jeweils die Angabe „§ 650p“ durch die Angabe „§ 650q“ ersetzt.
9. Die bisherigen §§ 650s bis 650v werden die §§ 650t bis 650w.

2. Zu §650o Nr. 1 BGB:

Bauunternehmen geben im Zuge der Vertragserfüllung regelmäßig Fachunternehmererklärungen ab. Planer dürften schon durch die Bauvorlageberechtigung, einschlägige Berufserfahrung oder andere übliche Eignungskriterien in der Vergabe als fachkundige Unternehmen gelten. Es ist jedoch nicht geklärt, wann der Besteller als fachkundiges Unternehmen gilt. Aus unserer Sicht ist es erforderlich, im Gesetz zu regeln, dass ein Besteller seine Eigenschaft als fachkundiges Unternehmen in Textform selbst erklären kann.

3. Zu §650o (3) Nr. 2 BGB:

Das Gesetz sollte bestimmen, dass die Anzeige der Abweichung mindestens in Textform zu erfolgen hat.

II. Weitere notwendige Rahmenbedingungen:

1. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Gebäudetyp-E Gesetz sollten noch weitere Änderungen umgesetzt werden, um den erforderlichen Werkswohnungsbau zu beschleunigen. Aktuell ist es auch nicht möglich, Werkswohnungen im direkten Umfeld von gewerblichen Lärmquellen oder schallintensiveren Nutzungen zu bauen. Das betrifft etwa auch Bademeisterwohnungen auf dem Gelände eines Freibades oder Busfahrerwohnungen unmittelbar auf dem Gelände eines Busbetriebshofs, die aber wiederum für die Arbeitnehmer*innen aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz viele Vorteile bieten würden.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sollten gerade bei Werkswohnungen reduziert und damit der Bau von Wohnungen im direkten Umfeld von Lärmquellen oder schallintensiveren Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sollten für Werkswohnungen angemessen erhöht werden

2. Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen und modularen Bauens

Das öffentliche Vergaberecht fokussiert aktuell stark auf die gewerkeweise Vergabe. Daher sind serielles bzw. teilserielles sowie modulares Bauen derzeit im Werkswohnungsbau nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Diese Form des Bauens kann aber nicht nur zu einer deutlichen Bauzeitverkürzung führen, sondern auch finanzielle und qualitative Vorteile im Werkswohnungsbau bzw. im Wohnungsbau allgemein bieten.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Serielles bzw. teilserielles und modulares Bauen sollte im öffentlichen Vergaberecht der gewerkeweisen Vergabe gleichgestellt werden.

3. Bereitstellung von wirksamen Investitionszuschüssen

In den letzten Jahren haben private wie öffentliche Investoren ein sehr volatiles Förderumfeld erlebt. Das hat für viele die Bedingungen, da zudem die Bau- und Finanzierungskosten stark gestiegen sind, zunehmend verschärft.

Die Verlässlichkeit und Planbarkeit von wirksamen Fördermitteln ist ein wesentlicher Bestandteil von Investitionsentscheidungen und muss daher insbesondere bei Werkswohnungsbauvorhaben,

die analog dem sozialen Wohnungsbau noch stärker als der Wohnungsbau im Allgemeinen unter wirtschaftlichen Druck geraten sind, wieder gegeben sein.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Speziell für den Werkswohnungsbau sollten wirksame und verlässliche Fördermittel zur Verfügung stehen.

4. Steuerliche Entlastung der Unternehmen

Um eine möglichst soziale Mietpreisgestaltung zu fördern, sollte es steuerliche Entlastungen für die Unternehmen geben. Denkbar wäre zum Beispiel, dass der über alle Wohnungen kumulierte Differenzbetrag zwischen der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlichen, günstigeren Werkswohnungsmiete bei der Steuerbemessung des Unternehmens mindestens anteilig in Abzug gebracht werden kann.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Unternehmen sollten die Ausfälle, die sie durch eine günstigere Mietpreisgestaltung generieren, steuerlich geltend machen können.

5. Steuerliche Anreize für den Werkswohnungsbau

Um auch steuerrechtlich den Werkswohnungsbau attraktiv zu gestalten, sollten im Einkommenssteuergesetz und in der Sozialversicherungsentgeltverordnungen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

a. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau, § 7b EstG

Durch die bestehende Regelung wird der Werkswohnungsbau nicht ausreichend gefördert. Insbesondere in Großstädten wie München sind die Baukostenobergrenzen kaum realisierbar.

§ 7b EStG sollte dahingehend angepasst werden, dass die Baukostenobergrenzen erhöht werden. Dazu kann auch der zeitliche Anwendungsbereich erweitert werden. Die Regelung § 7b Abs. 5 EstG sollte so angepasst werden, dass die De-minimis-Regelung erweitert wird, indem die Höchstgrenze von EUR 200.000 erhöht wird. Daneben erscheint eine Klarstellung erforderlich, dass § 7b EstG auch für den Werkswohnungsbau zur Anwendung kommt.

Zudem könnte die Bindung von Wohnungen als Werkswohnungen zu einem gegenüber ortsüblich günstigerem Mietpreis (auch des freifinanzierten Anteils) mittels Grundbucheintragung gesichert und den Unternehmen im Gegenzug attraktivere Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in die Schaffung von Werkswohnraum für die eigene Belegschaft angeboten werden. Durch zweckgebundene kürzere Abschreibungszeiträume könnten deutliche Investitionsanreize im Werkswohnungsbau geschaffen werden. Es müssten also die in §7 b EStG genannten Werte nach oben gezogen werden.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Durch zweckgebundene kürzere Abschreibungszeiträume könnten deutliche Investitionsanreize im Werkswohnungsbau geschaffen werden.

b. Ansatz des Sachbezuges bei Mietwohnungen, § 8 EstG

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkswohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG sollte dahingehend geändert werden, dass der Maßstab für die Ermittlung der ortsüblichen Miete mit dem Ziel angepasst wird, den zu versteuernden geldwerten Vorteil zu minimieren, unabhängig davon, ob sich der Vorteil im Zusammenhang mit Werkswohnungen innerhalb des Unternehmensverbunds oder mit Belegrechten, die auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb des Unternehmensverbunds erfolgen, ergibt.

c. Aufteilung bei verbilligter Überlassung von Werkswohnungen in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil, § 21 EstG

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkswohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

Um eine möglichst soziale Mietpreisgestaltung zu fördern, sollte es steuerliche Entlastungen für die Unternehmen geben.

§ 21 Abs. 2 EStG ist dahingehend zu ändern, dass bei einer verbilligten Überlassung von Werkswohnungen die Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu unterlassen ist. Die Überlassung von Werkswohnungen erfolgt immer in Gänze entgeltlich; damit sollte der volle Abzug der Aufwendungen für die Werkswohnungen geltend gemacht werden können.

Denkbar wäre auch, dass der über alle Wohnungen kumulierte Differenzbetrag zwischen der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlichen, günstigeren Werkswohnungsmiete bei der Steuerbemessung des Unternehmens mindestens anteilig in Abzug gebracht werden kann. Unternehmen sollten die Ausfälle, die sie durch eine günstigere Mietpreisgestaltung generieren, steuerlich geltend machen können.

Entsprechend könnte z. B. im § 21 EStG verankert werden, dass ein Werbungskostenabzug auch dann uneingeschränkt möglich ist, wenn Einnahmen und Ausgaben in keinem ausgewogenen Verhältnis mehr stehen.

d. Sozialabgaben auf den geldwerten Vorteil, § 12 SVEV

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkswohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG i.V.m. § 2 Sozialversicherungsentgeltverordnung sollte dahingehend geändert werden, dass davon abgesehen wird, Sozialabgaben auf den geldwerten Vorteil abführen zu müssen. Die Vergünstigungen des § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG sollten dabei auch auf die

Gewährung von Mietvorteilen zur Anwendung kommen, die auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb verbundener Unternehmen erfolgen.

e. Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten, Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG)

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS und QNG-PREMIUM des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude und Voraussetzung für diverse Förderprogramme (Bund, Land, Kommunal). Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung. Die Qualitätssiegel werden von akkreditierten Zertifizierungssystemen (z.B. DGNB oder BNB) ausgestellt, welche einen Dokumentationsaufwand erfordern, der weit über die besonderen Anforderungen des QNG hinaus geht und hohe Planungskosten erzeugt.

Viele der allgemeinen Anforderungen bewerten die Erstellung schriftlicher Konzepte für Planungsaspekte, die von ambitionierten Planungsteams jedoch ohnehin in der Planung berücksichtigt werden. Die gewünschte Steuerungswirkung der Zertifizierung ist somit in weiten Teilen, z.B. bezüglich des zirkulären Bauens oder der Materialgesundheit, nicht gegeben; stattdessen wird die Planung bürokratisiert.

Das QNG Plus oder Premium ist aktuell nur vermittelt über ein akkreditiertes Zertifizierungssystem erreichbar. Diese Systeme, z.B. DGNB oder BNB, erfordern einen Dokumentationsaufwand, der weit über die besonderen Anforderungen des QNG hinaus geht und habe Planungskosten erzeugt.

Da das QNG Voraussetzung für diverse Förderprogramme ist und strenge Dokumentationsanforderungen das Risiko erzeugen, die Kriterien zu verfehlen und damit auch die Förderung nicht zu erhalten, besteht die Gefahr, dass öffentliche Auftraggeber im Wohnungsbau nur solche Projekte und Ausführungsvarianten realisieren, die auch ohne Förderung wirtschaftlich darstellbar wären. Fördermittel gehen im Umkehrschluss nur an solche Projekte, die auch ohne Fördermittel wirtschaftlich wären.

Bei den Kriterien muss im Sinne des Normabbaus und um die positive Wirkung auf das (Neu-) Bauvolumen nicht zu gefährden der Fokus auf das Wesentliche, nämlich die besonderen Anforderungen, gelegt werden.

Die QNG-Basis muss daher eingeführt werden, sodass auch ohne den Umweg eine Zertifizierung erreicht werden kann. Entsprechend qualifizierte Gutachter (analog Prüfsachverständigem Brandschutz) könnten die Rolle, welche aktuell die Zertifizierungsstellen innehaben, übernehmen und die Einhaltung der besonderen Anforderungen von QNG Plus auf Basis von direkt eingereichten Planunterlagen bestätigen, um den Dokumentationsaufwand zu reduzieren.

Bei den Kriterien muss im Sinne des Normabbaus der Fokus auf die besonderen Anforderungen gelegt werden. Dies kann auch durch Einführung einer neuen Basisstufe des QNG erfolgen, die die Einhaltung der (vereinfachten) besonderen Anforderungen

bestätigt. Die Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau (KFN) ist dementsprechend an die neue Basisstufe des QNG zu koppeln.

Handbuch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude vom 19. Juli 2024 inklusive Anlagen 1 und 3
3. Aufbau, Voraussetzungen und Organisationsstruktur des QNG
3.2. Voraussetzungen der Siegelvergabe
3.2.2. Einem Gebäude wird QNG-BASIS einer bestimmten Siegelvariante zuerkannt, wenn der Zertifizierungsstelle nachgewiesen wurde, dass das Gebäude die nachfolgenden Vorgaben
a. besonderer Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend Abschnitt 6 erfüllt und
b. eine Prüfung der Erfüllung der besonderen Anforderungen entsprechend Abschnitt 7.1 erfolgte sowie
c. die Antragstellenden eine Siegelmeldung entsprechend Abschnitt 8.6 vorgenommen haben.

3.3.1 **Zeicheninhaber und Siegelgeber** mit finaler Entscheidungsbefugnis bei allen Fragen des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS** ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). […]
für den Geltungsbereich des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS** die Lizenz, das QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und das QNG-BASIS** zu den Bedingungen dieser Siegeldokumente an Antragstellende zu vergeben.

3.3.3. Die **Zertifizierungsstellen** sind die Prüf- und Vergabestellen des Qualitätssiegels. […] **Ausstellungsberechtigte für das QNG-BASIS sind eingetragene Energie-Effizienz-Expertinnen und -Experten.**

3.3.6. **Nachhaltigkeits-Beratende** beraten, soweit am Prozess beteiligt, den Antragstellenden bei der Vorbereitung und Durchführung des Zertifizierungsverfahrens mit dem Ziel der Zuerkennung des QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **oder QNG-Basis**. Die Nachhaltigkeits-Beratenden sind unabhängig von der Zertifizierungsstelle und im Auftrag des Antragstellenden tätig. […]

4. Anforderungen an Zertifizierungsstellen
4.3. Ausstellungsberechtigte für QNG-BASIS
4.3.1 Energie-Effizienz-Expertinnen und Experten dürfen nur eine Zertifizierung nach dem QNG-BASIS erteilen, wenn sie neben der Grundqualifikation nach § 88 Absatz 1 Nr. 2 GEG auch über die Zusatzqualifikationen nach § 88 Absatz 1 Nr. 3 und 4 GEG (Kategorie „Wohngebäude“ und/oder Kategorie „Nichtwohngebäude“) verfügen und in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes eingetragen sind.

4.3.2. Jeder Ausstellungsberechtigte muss eine elektronische Datenbank betreiben um Antragsunterlagen, Zertifizierungsentscheidungen und zugehörige Prüfergebnisse elektronisch zu archivieren und bereitstellen zu können.

4.3.3. Ausstellungsberechtigte werden von den Antragstellenden beauftragt und auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen honoriert. Hierzu schließen Antragstellende einen Vertrag („Zertifizierungsvertrag“) mit der Zertifizierungsstelle ab. Mit diesem Vertrag muss sich der Ausstellungsberechtigte das Recht sichern, das QNG-BASIS nach dessen Zuerkennung entziehen zu können, wenn die besonderen Anforderungen der Satzung oder der Siegeldokumente verletzt werden oder wenn wesentliche bauliche Änderungen am Gebäude bzw. im Falle einer vorläufigen Nutzungserlaubnis wesentliche Abweichungen zum Baumuster, die zum

Ende des Nutzugsrechts am QNG-BASIS führen, wissentlich bekannt geworden sind.

6. Besondere Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung

6.1.1. Das Gebäude sowie die Prozesse seiner Planung, Errichtung und Übergabe/Inbetriebnahme erfüllen alle in der Anlage 3 definierten besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **oder QNG-BASIS.**

6.1.4. Das QNG-PLUS wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen von QNG-PLUS erfüllt wurden. Das QNG-PREMIUM wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen von QNG-PREMIUM erfüllt wurden. **Das QNG-BASIS wurde erreicht, wenn alle Einzelanforderungen der besonderen Anforderungen erfüllt wurden.**

7. QNG-Zertifizierungen

7.1.1. Das Zertifizierungsprogramm von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM besteht aus einem für die Siegelvariante registrierten Bewertungssystem (vgl. Abschnitt 5) und den Gebäudeanforderungen einer Siegelvariante (vgl. Abschnitt 6). Das **Zertifizierungsprogramm von QNG-BASIS besteht aus den Gebäudeanforderungen einer Siegelvariante (vgl. Abschnitt 6).**

7.3.1. Der frühestmögliche Zeitpunkt der Zertifizierung des Gebäudes nach QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS** ist der Zeitpunkt, an dem die Erfüllung der Anforderungen des Zertifizierungsprogramms mit Unterlagen nachgewiesen werden kann, welche den tatsächlich realisierten Qualitäten nach Baufertigstellung eines vollständig nutzbaren Gebäudes entsprechen.

8. Verfahren der Zertifizierung von Gebäuden und Baumustern

8.6. **Siegelmeldung, Siegelregistrierung und Siegelvergabe**

8.6.1. Die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungsberechtigte** teilt der Geschäftsstelle QNG mittels einer elektronischen Siegelmeldung die Zertifizierungs-entscheidung mit. Dies erfolgt durch Übermittlung von Grunddaten der Zertifizierung und des zertifizierten Gebäudes entsprechend der Anlage 4 pseudonymisiert zum Zwecke der Überwachung der Siegelnutzung sowie der Evaluation und Weiterentwicklung von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS**.

8.6.2. Die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungs-berechtigte** erhält von der Geschäftsstelle QNG als Ergebnis der Siegelmeldung eine Registrierungsbestätigung mit einer Registrierungsnummer. Die Zertifizierungsstelle, **Ausstellungsberechtigte** und der Antragstellende dürfen das Qualitätssiegel nur unter Angabe der Registrierungsnummer gebäudebezogen nutzen.

8.6.3. Mit einem Zertifikat bestätigt die Zertifizierungsstelle **oder der Ausstellungsberechtigte** die Erfüllung der Vorgaben der Siegeldokumente und die Erfüllung von QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **oder QNG-BASIS** (Konformität).

Anlage 1: Siegelvarianten
Verzeichnis der Gebäude- und Nutzungsarten

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS** des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude.
Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner

und besonderer Anforderungen **bzw. von QNG-BASIS ein Nachweis der Erfüllung besonderer Anforderungen** an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung.

Anlage 3: Gebäudeanforderungen
Besondere Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag von Gebäuden zur Nachhaltigen Entwicklung

Die Qualitätssiegel QNG-PLUS, QNG-PREMIUM **und QNG-BASIS** des Bundes sind staatliche Gütesiegel für Gebäude. Voraussetzung für eine Vergabe von QNG-PLUS und QNG-PREMIUM ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen **bzw. von QNG-BASIS ein Nachweis der Erfüllung besonderer Anforderungen** an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung.

Anforderung 1:
Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf
ANF1-WG2 Treibhausgas und Primärenergie (gültig ab 01.01.2023)
QNG-PLUS **und QNG-BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn die gemäß der Methodik der Anlage
„LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“ ermittelten [...]

ANF1-NW1 Treibhausgas und Primärenergie
QNG-PLUS **und QNG-BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn die gemäß der Methodik der Anlage
„LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“ ermittelten [...]

Anforderung 2:
Nachhaltige Materialgewinnung
ANF2-WG1 Nachhaltige Materialgewinnung
QNG-PLUS **und QNG-BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

ANF2-NW1 Nachhaltige Materialgewinnung
QNG-PLUS **und QNG-BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 3:
Schadstoffvermeidung in Baumaterialien
ANF3-1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien
Anforderungsniveau PLUS **und BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 4:
Barrierefreiheit
ANF4-WG1 Barrierefreiheit
Anforderungsniveau PLUS **und BASIS**
Neuerrichteten Gebäuden (Neubau) mit mehr als 5 Wohneinheiten darf QNG-PLUS und **QNG-BASIS** nur zuerkannt werden, wenn [...]

ANF4-NW1 Barrierefreiheit
Anforderungsniveau PLUS **und BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 5:
Naturgefahren am Standort
ANF5-1 Naturgefahren am Standort
Anforderungsniveau PLUS **und BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Anforderung 6:
Gründach
ANF6-1 Gründach – Version 1
Anforderungsniveau PLUS **und BASIS**
Dem Gebäude darf nur QNG-PLUS **oder QNG-BASIS** zuerkannt werden, wenn [...]

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN) vom 18. Juli 2024

2. Gegenstand der Förderung
Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude, […] die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden des **„Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ (QNG)** erreichen.
[…]
Die KFWG-Q-Stufe wird erreicht, wenn […] ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des **„Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude BASIS“ (QNG-BASIS)** […] bestätigt.

6. Sonstige Förderbestimmungen
6.1. Technische Mindestanforderungen
[…] zusätzlich für KFWG-Q beziehungsweise KFNWG-Q:
das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen des **„Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude BASIS“ (QNG-BASIS)** […] bestätigt wird.

6. Gebäudeenergiegesetz / Referenzgebäude durch feste Grenzwerte ersetzen

Das Referenzgebäude ist ein aus der Zeit gefallenes Konstrukt. Es erzeugt erhöhten Planungsaufwand und setzt falsche Anreize (z.B. kann durch Erhöhung des Fensterflächenanteils der zulässige Primärenergiebedarf erhöht werden).

Der Primärenergiebedarf wird nicht nur von den bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes, sondern auch von der Energieversorgung beeinflusst. Die Dekarbonisierung letzterer ist durch die

GEG-Reform von 2024 und das WPG hinreichend geregelt, sodass der Schwerpunkt der Regulierung auf den Endenergiebedarf verschoben werden sollte.

Das Referenzgebäude-Modell sollte durch feste, ggf. nutzungsabhängige Grenzwerte für den Endenergiebedarf ersetzt werden.

Wir schlagen daher folgende Änderung im GEG vor

Änderungsvorschläge im GEG:

1. **In §15 (1), §18 (1), §20 (1), §21 (1), §50 (1) Nr. 1 und 2 wird jeweils "Jahres-Primärenergiebedarf" durch "Jahres-Endenergiebedarf" ersetzt.**

2. **In §15 (1) und §50 (1) Nr. 1. a) wird jeweils "das 0,55fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht," ersetzt durch "75 kWh/m²a".**

3. **In §18 (1) und §50 (1) Nr. 2. a) wird jeweils "das 0,55fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Nettogrundfläche, Ausrichtung und Nutzung, einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten, wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 2 entspricht," ersetzt durch "90 kWh/m²a".**

   (Alternativ kann der Gesetzgeber statt einem festen Grenzwert nach Nutzungskategorien (Bauwerkszuordnungskatalog) gestaffelte Grenzwerte anhand vorliegender Auswertungen des BBSR bestimmen, die bei Mischnutzungen nach Fläche zu gewichten wären, vgl. Anhang 3.2.1.1 zur ANLAGE 3 QNG.)

4. **§20 (3), §21 (3), §25 (4) Teilsatz 2 und (8) Satz 2, §32 (7) entfallen.**
5. **§20 (4) bis (6) werden zu (3) bis (5)**
6. **§21 (4) wird geändert zu: "§ 20 Absatz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden."**
7. **In §20 (1), §21 (2), §25 (2), (3) und (5) bis (8) sowie §32 (1) wird jeweils "und das Referenzgebäude" bzw. "und des Referenzgebäudes" gestrichen**

8. **„§ 103 Innovationsklausel“ wird wie folgt gefasst:**

(1) Bis zum 31. Dezember 2030 können die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag nach § 102 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1

1. **von den Anforderungen des § 10 Absatz 2 befreien, wenn ein Gebäude so errichtet wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und die Anforderung nach §15 (1) bzw. §18 (1) eingehalten werden oder**
2. **von den Anforderungen des § 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48 befreien, wenn ein Wohngebäude so geändert wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und die Anforderungen nach §50 (1) Nr. 1 a) bzw. 2 a) eingehalten werden.**

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 darf der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust eines zu errichtenden Wohngebäudes das 1,2fache des entsprechenden Wertes eines Referenzgebäudes nach der Anlage 1 und ein zu errichtendes Nichtwohngebäude das 1,25fache der Höchstwerte der mittleren

Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach der Anlage 3 nicht überschreiten.

7. Streichung der aufschiebenden und auflösenden Bedingung in Lieferungs- und Leistungsverträgen sowie Wiederaufnahme der Förderrahmenbedingungen (Vorhabenbeginn vor Bewilligung auf eigenes Risiko) gem. ersetzter Förderrichtlinie vom 09. Dezember 2022

Mit Aufnahme der aufschiebenden Bedingung im Lieferungs- und Leistungsvertrag kann die Vergabe der Bauleistungen erst nach Förderbewilligung erfolgen. Dies führt zu Verzögerungen der Baumaßnahmen um mehrere Monate, da eine Förderbewilligung durchschnittlich drei Monate dauert.

Mit Aufnahme der auflösenden Bedingung im Lieferungs- und Leistungsvertrag tritt der/die Antragsteller*in automatisch mit Ablehnung der Förderung vom Lieferungs- und Leistungsvertrag zurück. Der Vertrag erlischt, auch wenn das Vorhaben ohne Förderung umgesetzt werden soll. Bei öffentlichen Auftraggeber*innen ist eine erneute Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erforderlich, was zu weiteren Verzögerungen der Baumaßnahme führt.

Der/die Antragsteller*in kann sich für eine der beiden Bedingungen im Lieferungs- und Leistungsvertrag entscheiden, jedoch haben beide Bedingungen deutliche Verzögerungen der Baumaßnahme zur Folge.

Wir schlagen daher folgende Änderung vor:

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 01. Januar 2024 /9.2.1 Antragstellung Investitionszuschüsse

Förderanträge für Investitionszuschüsse sind vor Vorhabenbeginn für die nach den Nummern 8.3.1 und 8.3.2 maßgeblichen Bemessungsgrundlagen zu stellen. ~~**Bei Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag, geschlossen unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage, vorliegen, aus dem sich das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ergibt.**~~ Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags; […]. **Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung beziehungsweise Förderzusage des Antrags ist zulässig, erfolgt aber auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.** Dem Antrag sind die geforderten Nachweise beizufügen.