



Berlin, 06.05.2026

Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zum Entwurf des **Nationalen Gebäuderenovierungsplans**

Lobbyregister-ID: R002429

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Überblick über den nationalen Gebäudebestand.....	3
3. Fahrplan für 2030, 2040, 2045	4
4. Überblick über die umgesetzten und geplanten Strategien und Maßnahmen	5
5. Übersicht über den Investitionsbedarf, die Finanzierungsquellen und die Verwaltungsressourcen	9
6. Schwellenwerte von neuen und renovierten Nullemissionsgebäuden gemäß Artikel 11	9
7. Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude	10
8. Nationaler Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands.....	11
Anhang B / C.....	11

Die Bundesarchitektenkammer e.V. vertritt als Bundesgemeinschaft der Architektenkammern der Länder, Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Architekten und Stadtplaner in Politik und Gesellschaft.

1. Einleitung

Grundsätzliche Einordnung: Die Bundesarchitektenkammer (BAK) begrüßt, dass mit dem Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplans der bisherige Rahmen der langfristigen Renovierungsstrategie weiterentwickelt und an die Anforderungen der novellierten EPBD angepasst wird. Der NBRP ist damit kein völlig neues Instrument, soll aber künftig stärker als bisher zur strategischen Steuerung der Transformation des Gebäudebestands beitragen: durch belastbare Daten, nachvollziehbare Zielpfade, wirksame Maßnahmen und eine bessere Verzahnung von Bund, Ländern, Kommunen und Marktakteuren.

Beteiligungsfrist: Die sehr kurze Frist zur Stellungnahme wird dem Umfang und der strategischen Bedeutung des NBRP jedoch kaum gerecht. Für die finale Fassung und künftige Fortschreibungen sollte eine frühzeitigere und substantielle Beteiligung der betroffenen Fachkreise vorgesehen werden.

Vom Bericht zum Umsetzungsinstrument: Aus Sicht der BAK sollte der finale NBRP nicht allein als Berichtsdokument gegenüber der Europäischen Kommission verstanden werden. Er sollte vielmehr als strategisches Umsetzungs- und Steuerungsinstrument genutzt werden: Er sollte zeigen, ob die bestehenden Instrumente ausreichen, wo Daten fehlen, welche Maßnahmen wirken und wo nachgesteuert werden muss.

Umsetzbarkeit als Maßstab: Die Transformation des Gebäudebestands gelingt nicht allein durch Zielwerte, Förderprogramme, Energieberatung und technische Einzelmaßnahmen. Entscheidend ist, ob daraus am konkreten Gebäude tragfähige, finanzierbare, genehmigungsfähige und langfristig wirksame Sanierungsentscheidungen entstehen. Dafür braucht es qualifizierte Planung: Bestandsaufnahme, Zielbild, Variantenvergleich, Kosteneinschätzung, Fördermittelprüfung, Genehmigungsfähigkeit, Ausschreibung, Baukoordination und Qualitätssicherung. Der NBRP sollte diese Planungs- und Umsetzungsleistungen ausdrücklich als Voraussetzung wirksamer Gebäuderenovierung behandeln.

Kohärenz mit GEG/GModG: Da dem Entwurf nach Angaben des BMWi der Stichtag Ende 2025 zugrunde liegt, muss die finale Fassung die seitdem konkretisierten Rechtsänderungen systematisch einarbeiten. Dies betrifft insbesondere den am 5. Mai 2026 in die Verbändeanhörung gegebenen Referentenentwurf für ein Gebäudemodernisierungsgesetz. Konkret absehbar ist, dass zentrale Instrumente, auf die der NBRP-Entwurf derzeit Bezug nimmt, grundlegend verändert werden können. Dies betrifft insbesondere die bisherige 65%-EE-Regel des § 71 GEG sowie die Regelungen zum Betriebsverbot bzw. Austausch fossiler Heizkessel nach § 72 GEG¹.

¹ Referentenentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich, Bearbeitungsstand 05.05.2026, 16:18, insbesondere Problem/Ziel und Lösung sowie Änderungen zu § 71 und § 72 GEG.



Zielpfade aktualisieren: Der finale NBRP muss sämtliche Maßnahmen, Zielpfade und Wirkungsannahmen, die sich auf die bisherige GEG-Systematik stützen, überprüfen und an den finalen nationalen Rechtsrahmen anpassen. Dies gilt insbesondere für den im NBRP angelegten Pfad zum schrittweisen Ausstieg aus fossil betriebenen Heizkesseln bis 2040. Wenn bisher angesetzte Instrumente verändert, abgeschwächt oder ersetzt werden, muss die finale Fassung transparent darlegen, durch welche Ersatz- oder Ergänzungsmaßnahmen die angestrebten Energie- und Treibhausgasreduzierungen erreicht werden sollen.

2. Überblick über den nationalen Gebäudebestand

Datenbasis verbessern: Der Entwurf zeigt deutlich, dass die Datenbasis zum Gebäudebestand weiterhin lückenhaft ist. Dies gilt insbesondere für Nichtwohngebäude, öffentliche Gebäude, Sanierungszustände, jährlich durchgeführte Maßnahmen sowie deren Tiefe und Qualität. Die BAK hält es deshalb für zentral, den Aufbau einer qualitätsgesicherten und interoperablen Gebäudedateninfrastruktur als strategische Voraussetzung des NBRP zu behandeln.

Daten für Steuerung und Planung nutzbar machen: Energieausweise, Förderstatistiken und modellierte Datensätze sind wichtige Ausgangspunkte. Sie reichen aber nicht aus, um Sanierungsbedarf, Sanierungspotenziale, bauliche Restriktionen und tatsächliche Umsetzbarkeit hinreichend belastbar abzubilden. Der finale NBRP sollte benennen, welche Gebäudedaten künftig für Monitoring, Förderung, kommunale Wärmeplanung, Gebäudelogbücher, Gebäuderessourcenpässe und Sanierungsplanung benötigt werden und wie diese Daten schrittweise zusammengeführt werden können.

Datenqualität vor Datenmenge: Entscheidend ist nicht nur die Menge der Daten, sondern deren Qualität und Verwendbarkeit. Modellierte Daten können für Monitoring, Priorisierung und politische Steuerung hilfreich sein. Für objektspezifische Investitions-, Nachweis- oder Planungsentscheidungen müssen sie jedoch klar von geprüften bzw. durch qualifizierte Fachpersonen erhobenen Daten unterschieden werden. Der NBRP sollte deshalb Grundanforderungen an Datenqualität, Interoperabilität, offene Schnittstellen, Datenschutz, Zugriffsrechte und eindeutige Gebäudezuordnung benennen.

Gebäudedatenbank als wachsende Infrastruktur: Die Gebäudedatenbank sollte nicht als isolierte Energieausweisdatenbank verstanden werden. Sie sollte von Beginn an als wachsende Infrastruktur angelegt werden, die spätere Nutzungen im Bereich Förderung, Quartiersentwicklung, kommunale Wärmeplanung, Kreislaufwirtschaft, Gebäuderessourcenpässe und Lebenszyklus-THG-Bilanzierung mitdenkt. Auch qualitätsgesicherte Informationen aus realen Planungs- und Umsetzungsprozessen sollten perspektivisch einbezogen werden.

Nichtwohngebäude differenzierter erfassen: Besonderer Handlungsbedarf besteht bei Nichtwohngebäuden. Der NBRP zeigt selbst, dass die Datenlage in diesem Bereich deutlich schwächer ist als bei Wohngebäuden. Im



Forschungsprojekt ENOB:dataNWG wurde der Bestand der GEG-relevanten Nichtwohngebäude in Deutschland auf rund 1,98 Mio. Gebäude mit rund 3,5 Mrd. m² Bruttogrundfläche geschätzt. Die Angaben beruhen auf einer repräsentativen Stichprobenerhebung mit ausgewiesenen Standardfehlern und sind nicht als aktueller amtlicher Vollzensus zu verstehen². Sie zeigen aber die Größenordnung des Handlungsfelds und unterstreichen, dass Nichtwohngebäude im NBRP differenzierter nach Nutzung, technischer Ausstattung, Betriebszeiten, Trägerschaft und Sanierungsfähigkeit erfasst werden müssen.

3. Fahrplan für 2030, 2040, 2045

Meilensteine mit Umsetzung hinterlegen: Der Entwurf benennt einen Fahrplan zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands, macht aber zugleich deutlich, dass die dargestellten Meilensteine noch vorläufig sind und zukünftige politische Maßnahmen erst in der finalen Fassung eingearbeitet werden. Der finale NBRP sollte diese Meilensteine nicht nur rechnerisch darstellen, sondern mit einer belastbaren Umsetzungslogik hinterlegen.

Annahmen offenlegen: Die im NBRP beschriebenen Pfade zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands sollten nicht allein als statistische Zielgrößen verstanden werden. Entscheidend ist, ob die erforderlichen Maßnahmen am konkreten Gebäude technisch, wirtschaftlich, sozialverträglich und planerisch sinnvoll umgesetzt werden können. Der finale NBRP sollte daher sichtbar machen, welche Annahmen zu Förderung, Planungs- und Baukapazitäten, Verwaltungsvollzug, regionalen Unterschieden und typischen Hemmnissen im Bestand zugrunde liegen.

Renovierungsquote richtig einordnen: Besonders transparent dargestellt werden sollte die Methodik der im NBRP verwendeten Renovierungsquoten. Der Entwurf weist selbst darauf hin, dass Renovierungsquoten in Deutschland bislang nicht offiziell erhoben werden und dass die EPBD-Systematik nicht ohne Weiteres mit den in Deutschland üblichen Sanierungsquoten vergleichbar ist. Der Entwurf weist für Wohngebäude eine jährliche Renovierungsrate von insgesamt 6,0 Prozent aus. Zugleich entfallen nur 0,2 Prozent auf „Deep Renovations“. Eine geschätzte durchschnittliche Renovierungstiefe kann der Entwurf nicht angeben³. Daraus folgt: Der NBRP sollte stärker zwischen Maßnahmenzahl, energetischer Wirkung, Sanierungstiefe und langfristiger Planungsqualität unterscheiden.

Schlechteste Gebäude realistisch adressieren: Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. Dabei darf der Fokus nicht nur auf Energiekennwerten liegen. Gerade bei diesen Gebäuden

² Hörner u. a., *Forschungsdatenbank NichtWohnGebäude ENOB:dataNWG. Schlussbericht*, IWU, 9. März 2022, S. 18–19; ergänzend Hörner/Cischinsky/Rodenfels, *Der Bestand der Nichtwohngebäude in Deutschland ist vermessen*, ENOB:dataNWG Projektinfo 8.3, Stand April 2021, S. 5 und 10–11.

³ Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplans, Stand 17.04.2026, Kap. 2.3, Tabelle 2-I.



treffen häufig bauliche Mängel, geringe Investitionsfähigkeit, soziale Problemlagen, Eigentümerstruktur, Denkmalschutz, bautechnische Restriktionen und Quartiersfragen zusammen. Der finale NBRP sollte deshalb stärker zeigen, wie aus dem rechnerischen Zielpfad eine umsetzbare Strategie für die tatsächlich schwierigsten Fälle wird.

4. Überblick über die umgesetzten und geplanten Strategien und Maßnahmen

Maßnahmenlogik schärfen: Der Entwurf enthält eine breite Übersicht bestehender und geplanter Maßnahmen. Für die finale Fassung sollte stärker erkennbar werden, welche Maßnahme welche Marktbarriere, Datenlücke oder Umsetzungshemmnis adressiert und wie die einzelnen Instrumente zusammenwirken.

Maßnahmenstatus klären: Gerade weil zentrale Instrumente – insbesondere Gebäudeenergiegesetz bzw. Gebäudemodernisierungsgesetz, Förderung, Wärmeplanung, Gebäudedatenbank und Nachweissysteme – derzeit weiterentwickelt werden, sollte der finale NBRP klar zwischen bestehenden, beschlossenen, geplanten und politisch noch offenen Maßnahmen unterscheiden. Besonders deutlich wird der Aktualisierungsbedarf im Abschnitt zur Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteversorgung. Der NBRP-Entwurf nennt dort die GEG-65-%-EE-Regel und die Austauschpflicht für Heizkessel nach § 72 GEG als zentrale Maßnahmen. Der zwischenzeitlich vorliegende Referentenentwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes sieht jedoch vor, diese Regelungen zu streichen und durch eine andere Systematik beim Heizungstausch zu ersetzen⁴. Der finale NBRP sollte deshalb nicht lediglich die Maßnahmenliste aktualisieren, sondern auch die Wirkungsannahmen neu bewerten.

Schnittstellenprobleme als zentrale Marktbarriere adressieren: Marktbarrieren sollten im NBRP nicht allein als Finanzierungs-, Förder- oder Fachkräfteproblem beschrieben werden. In der Praxis entstehen Hemmnisse häufig an den Schnittstellen: unzureichende Bestandskenntnis, hohe Entscheidungskomplexität, unsichere Kosten, wechselnde Förderbedingungen, Genehmigungsfragen, knappe Ausführungskapazitäten und fehlende Koordination. Entscheidend ist, ob Eigentümer*innen zu tragfähigen, finanzierbaren und genehmigungsfähigen Sanierungsentscheidungen gelangen. Genau an dieser Schnittstelle liegt eine zentrale Aufgabe der planenden Berufe: Sie übersetzen technische Anforderungen, Förderlogik, bauliche Ausgangslage, Kosten, Genehmigungsfragen und Nutzungsanforderungen in umsetzbare Maßnahmenpakete.

Einzelmaßnahmen in Sanierungspfaden einbetten: Die BEG-Evaluation 2024 weist für das Förderjahr 2024 insgesamt rund 358.000 Förderfälle aus. Diesen

⁴ Referentenentwurf GModG, Bearbeitungsstand 05.05.2026, insbesondere § 43 sowie Streichung von § 71, §§ 71b–71p und § 72 GEG.



Förderfällen werden in der Evaluation Investitionen von 29,9 Mrd. Euro und Bundesmittel in Höhe von 6,921 Mrd. Euro zugerechnet. 96,2 Prozent der Förderfälle entfielen auf Einzelmaßnahmen⁵. Einzelmaßnahmen sind ein wichtiger Einstieg in die Sanierung, müssen aber stärker in gebäudebezogene Zielpfade eingebettet werden. Renovierungspässe, individuelle Sanierungsfahrpläne, qualifizierte Bestandsaufnahme, Variantenvergleich und Baubegleitung sollten deshalb als verbindende Instrumente zwischen Förderung, Eigentümerentscheidung und baulicher Umsetzung gestärkt werden.

Komplexe Eigentümerstrukturen gezielt unterstützen: Besondere Aufmerksamkeit verdienen private Kleineigentümer*innen, vermietete Bestände und Wohnungseigentümergeinschaften. Dort treffen Finanzierungsfragen, Rücklagenbildung, Beschlussfassung, soziale Zumutbarkeit und bautechnische Komplexität zusammen. Erforderlich sind niedrigschwellige, unabhängige und qualifizierte Unterstützungsangebote, die Bestands-Check, Sanierungsfahrplan, Kosten- und Fördermittelprüfung, Beschlussvorlagen, Finanzierungsvarianten und fachliche Moderation miteinander verbinden.

Knappe Kapazitäten wirksam einsetzen: Auch Fachkräfteengpässe und Baukostenentwicklung sprechen dafür, Marktbarrieren stärker als Koordinations- und Umsetzungsfrage zu behandeln. Der DIHK-Fachkräftereport 2025/2026 weist für die Bauwirtschaft aus, dass 49 Prozent der Unternehmen Besetzungsprobleme haben; im Hochbau sind es 56 Prozent, im Tiefbau 62 Prozent⁶. Zugleich zeigen die Ergebnisse der gemeinsamen Mitgliederbefragung von BAK, BIngK, AHO und VBI zur wirtschaftlichen Situation der Architektur- und Ingenieurbüros, dass zunehmende Aufwände und Fachkräftemangel die Kapazitäten in der Planungsbranche begrenzen⁷. Gute Planung ersetzt keine Ausführungskapazitäten; sie trägt aber dazu bei, knappe Kapazitäten wirksamer einzusetzen, Fehlentscheidungen zu vermeiden und Maßnahmen langfristig tragfähig zu bündeln.

Sanierung integriert betrachten: Energetische Sanierung ist keine reine Optimierung von Energiekennwerten. Maßnahmen an Hülle, Technik, Wärmeversorgung, Nutzung, Barrierefreiheit, Brandschutz, Schallschutz, Innenraumqualität, sommerlichem Wärmeschutz, Baukultur und Ressourceneinsatz müssen aufeinander abgestimmt werden. Sanierungsmaßnahmen sollten dort ansetzen, wo mit angemessenem Aufwand, geringem zusätzlichem Materialeinsatz und wirtschaftlich tragfähigen Mitteln eine hohe Wirkung erreicht werden kann. Ein solches „Easy-First“-Prinzip darf jedoch nicht zu Lock-in-Effekten führen.

⁵ Heinrich u. a., *Förderwirkungen der BEG 2024. Kurzfassung der Evaluationsergebnisse*, im Auftrag des BMWF, Abschlussdatum Februar 2026, S. 2 und 5.

⁶ DIHK, *Fachkräftereport 2025/2026*, Abschnitt Bauwirtschaft.

⁷ BAK/BIngK/AHO/VBI, *Mitgliederbefragung zur wirtschaftlichen Situation der deutschen Architektur- und Ingenieurbüros 2025*, Endbericht vom 14.07.2025, durchgeführt von IW Consult.



Suffizienz konkret operationalisieren: Suffizienz sollte im NBRP nicht nur als übergeordnetes Prinzip, sondern als konkrete Umsetzungsstrategie behandelt werden. Zum Jahresende 2024 gab es in Deutschland rund 43,8 Mio. Wohnungen mit zusammen rund 4,1 Mrd. m² Wohnfläche; die rechnerische Wohnfläche pro Kopf lag bei 49,2 m².⁸ Der NBRP sollte daher nicht nur fragen, wie bestehende Quadratmeter effizienter beheizt werden können, sondern auch, wie zusätzliche beheizte Fläche durch Umbau, Umnutzung, flexible Grundrisse, Grundrissanpassung und bessere Nutzung des Bestands vermieden werden kann. Mit dem Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ besteht bereits eine Förderlogik, die Flächeneffizienz, Bezahlbarkeit und Lebenszyklusbetrachtung miteinander verknüpft⁹. Diese Logik sollte für die Bestandsentwicklung weitergedacht werden.

One-Stop-Shops als Begleitstruktur bis in Planung und Umsetzung

ausgestalten: One-Stop-Shops sollten nicht als reine Informationsportale angelegt werden. Ihre Aufgabe muss darin bestehen, Eigentümer*innen nicht nach einer Erstberatung „loszulassen“, sondern sie von der Orientierung über Finanzierung und Förderung bis in qualifizierte Planung und Umsetzung zu lotsen. Gerade bei komplexeren Vorhaben, Wohnungseigentümergeinschaften, privaten Kleineigentümer*innen und von Energiearmut betroffenen Haushalten reicht allgemeine Förderwegweisung nicht aus. Erforderlich ist ein vernetztes Unterstützungsmodell, das Energieberatung, Planung, Finanzierung, Verwaltung und Ausführung nachvollziehbar miteinander verbindet. Architekt*innen, Innenarchitekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen und Stadtplaner*innen sollten in dieses One-Stop-Shop-Ökosystem ausdrücklich eingebunden werden. Je nach regionalem Modell können Kammermitglieder als qualifizierte Fachpartner*innen, als Lots*innen in die Planung oder als Kooperationspartner*innen solcher Angebote wirken. Denn die eigentliche Transformationsleistung liegt häufig nicht in der Erstinformation, sondern in der Übersetzung von Förderbedingungen, energetischen Anforderungen, Baukonstruktion, Kosten, Baukultur, Barrierefreiheit, Klimaanpassung und langfristiger Nutzbarkeit in eine tragfähige Sanierungsstrategie. Der NBRP sollte daher Mindestanforderungen benennen: unabhängige Erstberatung, transparente Rollen, Anschluss an qualifizierte Planung, Einbindung bestehender Fach- und Kammerstrukturen, keine Marktverzerrung und faire Vergütung konkreter Planungsleistungen.

Gebäude als Teil der Energieinfrastruktur begreifen: Solarenergie auf Gebäuden, Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Speicher, Eigenstromnutzung und Quartiersversorgung entfalten ihre Wirkung nur, wenn Netzanschlüsse, Verteilnetze, intelligente Messsysteme, flexible Betriebsmodelle und regulatorische Rahmenbedingungen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Schnittstellen zu EEG, EnWG, Netzanschlussverfahren, Speicherstrategie, Smart-

⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 336 vom 17.09.2025: 43,8 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2024.

⁹ BMWSB / KfW, Programminformationen und Technische Mindestanforderungen zum Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“.



Meter-Rollout und gemeinschaftlichen Versorgungsmodellen sollten als konkrete Umsetzungsbedingungen benannt werden.

Quartier und Klimaanpassung mitdenken: Viele Fragen der energetischen Ertüchtigung lassen sich nicht sinnvoll am Einzelgebäude lösen.

Wärmeversorgung, erneuerbare Energien, Mobilität, Freiraum, Klimaanpassung, soziale Infrastruktur, Nachverdichtung, Denkmalschutz und Kreislaufwirtschaft sind häufig Quartiersfragen. Mit zunehmenden Hitzeereignissen gewinnt zudem der Kühlenergiebedarf an Bedeutung. Kühlbedarf sollte durch passive, bauliche und freiraumplanerische Maßnahmen möglichst vermieden oder deutlich reduziert werden, etwa durch sommerlichen Wärmeschutz, Verschattung, Entsiegelung, Begrünung, Regenwasserrückhalt und Verdunstungskühlung. Auch der Erhalt geeigneter, baukulturell wertvoller älterer Bausubstanz kann hierzu beitragen, wenn Gebäude aufgrund von Grundriss, Orientierung, Speichermasse oder Konstruktion günstige Voraussetzungen für sommerlichen Wärmeschutz aufweisen.

Lebenszyklus und Bestandserhalt stärken: Die BAK unterstützt, dass Lebenszyklus-THG-Emissionen, Bau- und Abbruchabfälle sowie Kreislaufwirtschaft im Entwurf aufgegriffen werden. Diese Themen müssen jedoch planungsbegleitend verstanden werden. Variantenvergleiche, Zielwertfortschreibungen sowie emissions- und ressourcenrelevante Entscheidungen müssen frühzeitig in den Planungsprozess integriert werden. Bau- und Abbruchabfälle machten 2023 mit rund 198,8 Mio. t weiterhin den größten Teil des Abfallaufkommens in Deutschland aus; ihr Anteil lag bei rund 52 Prozent des Gesamtabfallaufkommens¹⁰. Abriss und Ersatzneubau dürfen daher in der Klimabilanz nicht implizit als gleichwertige Alternative erscheinen.

Kammerstrukturen nutzen: Der NBRP sollte Qualifikationsfragen nicht auf Energieberatung oder ausführende Kapazitäten verengen. Für integrierte Sanierungen, Lebenszyklusbetrachtungen, Bestandserhalt, Umbau, Klimaanpassung und Quartiersansätze braucht es auch qualifizierte Planung, Koordination und Qualitätssicherung. In den 16 Länderarchitektenkammern waren zum 1. Januar 2025 insgesamt über 142.000 Mitglieder eingetragen¹¹. Diese Zahl ist nicht als unmittelbar verfügbare Sanierungskapazität zu verstehen. Sie zeigt aber, dass eine bundesweit verankerte Berufs-, Qualifikations- und Fortbildungsstruktur besteht, die für die Umsetzung des NBRP genutzt werden sollte – etwa durch Fortbildung, Listenführung, Qualitätssicherung und die bessere Verzahnung von Planung, Energieberatung, Förderung, Verwaltung und Bauausführung. Dazu zählt auch das von BAK und Bundesingenieurkammer getragene Bundesregister Nachhaltigkeit¹², das qualifizierte Expert*innen für nachhaltiges Planen und Bauen sichtbar macht.

¹⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 190 vom 03.06.2025; Umweltbundesamt, Abfallaufkommen, Datenstand 2023.

¹¹ BAK, Bundeskammerstatistik zum 01.01.2025.

¹² URL des Bundesregisters Nachhaltigkeit: <https://bundesregister-nachhaltigkeit.de/>



5. Übersicht über den Investitionsbedarf, die Finanzierungsquellen und die Verwaltungsressourcen

Investitionen umsetzbar machen: Der Entwurf benennt erhebliche Investitionsbedarfe für die Transformation des Gebäudebestands. Für die praktische Umsetzung ist jedoch entscheidend, ob daraus realistische, finanzierbare und planbare Sanierungsentscheidungen entstehen können.

Vorbereitende Leistungen berücksichtigen: Der finale NBRP sollte deutlicher machen, welche vorbereitenden Leistungen erforderlich sind, damit Investitionen zielgerichtet ausgelöst werden können. Dazu gehören insbesondere qualifizierte Bestandsaufnahme, Variantenvergleich, Kostenschätzung, Fördermittelprüfung, Abstimmung mit kommunaler Wärmeplanung und Vorbereitung mehrstufiger Sanierungsmaßnahmen. Diese Leistungen sollten als Voraussetzungen wirksamer Investitionen benannt werden, damit Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente nicht allein auf die bauliche Maßnahme selbst verengt werden.

Fortschritt statt nur Endstandard fördern: Förderinstrumente sollten nicht nur den erreichten Endstandard betrachten, sondern auch die Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand, die Wirtschaftlichkeit des Maßnahmenpakets und die soziale Zumutbarkeit. Gerade bei Gebäuden mit sehr schlechter Gesamtenergieeffizienz kann eine solche Fortschrittslogik dazu beitragen, ambitionierte, aber realistisch finanzierbare Sanierungsschritte auszulösen. Der NBRP sollte zudem stärker auf mehrjährige Planbarkeit, verständliche Nachweiswege und stabile Förderbedingungen setzen.

Verwaltungsressourcen sichtbar machen: Wenn Sanierungsraten steigen, Förderprogramme ausgebaut, Nachweise differenzierter und Gebäudedatenstrukturen aufgebaut werden sollen, entstehen zusätzliche Anforderungen an Bund, Länder, Kommunen und Vollzugsstellen. Der NBRP sollte deshalb klar benennen, dass ausreichende Verwaltungsressourcen, digitale Verfahren und verständliche Nachweiswege eine Voraussetzung für die Umsetzung sind.

6. Schwellenwerte von neuen und renovierten Nullemissionsgebäuden gemäß Artikel 11

Anforderungen planbar machen: Die Festlegung von Schwellenwerten für neue und renovierte Nullemissionsgebäude ist ein zentraler Baustein der EPBD-Umsetzung. Der Entwurf behandelt diese Schwellenwerte noch zurückhaltend. Für die Praxis ist entscheidend, dass Anforderungen frühzeitig planbar, methodisch nachvollziehbar und mit bestehenden Nachweisverfahren kompatibel sind.

Methodik konsistent ausgestalten: Der NBRP sollte skizzieren, auf welcher methodischen Grundlage die Schwellenwerte abgeleitet werden, wie sie mit Gebäudeenergieanforderungen, erneuerbarer Energieversorgung, kommunaler



Wärmeplanung und Lebenszyklus-THG-Bilanzierung zusammenspielen und welche weiteren Konkretisierungen im GEG/GModG oder in untergesetzlichen Regelwerken vorgesehen sind. Primärenergiefaktoren und Bilanzierungsregeln sollten transparent, methodisch konsistent und anschlussfähig an Energie-, THG- und Lebenszyklusnachweise ausgestaltet werden.

Bestand differenziert behandeln: Für Bestandsgebäude ist die Ausgangslage deutlich heterogener als im Neubau. Baualter, Konstruktion, Nutzung, Eigentumsstruktur, Denkmalschutz, vorhandene Wärmeversorgung und Quartierskontext beeinflussen, welche Zielzustände technisch und wirtschaftlich erreichbar sind. Der finale NBRP sollte deshalb deutlich machen, dass entsprechende Schwellenwerte ambitioniert, aber verhältnismäßig und bestandsbezogen ausgestaltet werden müssen.

7. Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude

Datenlücken beachten: Der Entwurf zeigt selbst, dass die Datenlage bei Nichtwohngebäuden deutlich schwächer ist als bei Wohngebäuden. Gleichzeitig sollen Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz gerade in diesem Segment eingeführt werden. Mindestvorgaben können nur dann zielgenau wirken, wenn die zugrunde liegende Datenbasis belastbar ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Vorgaben Gebäude erfassen, ohne ihre tatsächliche Nutzung, technische Ausgangslage oder Sanierungsfähigkeit ausreichend abzubilden.

Nach Nutzung differenzieren: Nichtwohngebäude umfassen sehr unterschiedliche Gebäudetypen: Bürogebäude, Schulen, Krankenhäuser, Sportstätten, Kultureinrichtungen, Handelsgebäude und zahlreiche Sondernutzungen. Diese unterscheiden sich erheblich in Betriebszeiten, technischen Anlagen, Komfortanforderungen, Nutzerfrequenz und Sanierungsmöglichkeiten. Für die Differenzierung sollten vorhandene Systematiken, insbesondere Nutzungsprofile und Nutzungsrandbedingungen der DIN V 18599, herangezogen werden, statt neue, nicht anschlussfähige Kategorien zu schaffen.

Mindestvorgaben flankieren: Mindestvorgaben können ein wirksames Instrument sein, wenn sie mit fachlich begründeten Umsetzungswegen verbunden werden. Der NBRP sollte daher klarer herausarbeiten, dass Mindestvorgaben durch Beratung, Planung, Förderung und nachvollziehbare Ausnahmeregelungen flankiert werden müssen. Gerade bei komplexen Nichtwohngebäuden braucht es eine Bewertung, die technische Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Nutzung, Betrieb, Baukonstruktion und langfristige Transformationsfähigkeit zusammenführt.



8. Nationaler Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands

Schlechteste Gebäude erreichen: Der nationale Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands sollte stärker herausarbeiten, wie die Verringerung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs praktisch erreicht werden soll. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. Diese Gebäude sind energetisch besonders relevant, aber häufig auch wirtschaftlich, sozial und baulich schwerer zu aktivieren.

Zielgruppen differenzieren: Hoher Sanierungsbedarf, hoher Finanzierungsbedarf, geringe Investitionsfähigkeit, vermietete Bestände, Wohnungseigentümergeinschaften, bautechnische Restriktionen oder denkmalpflegerische Anforderungen können dazu führen, dass gerade Gebäude mit großem Einsparpotenzial schwer erreichbar sind. Der NBRP sollte deutlicher herausarbeiten, wie Förderung, Beratung und Finanzierung diese strukturelle Benachteiligung ausgleichen können.

Renovierungspässe richtig einordnen: Individuelle Sanierungsfahrpläne bzw. Renovierungspässe können wichtige Orientierungsinstrumente sein. Sie sollten aber nicht als Ersatz für qualifizierte Planung verstanden werden. Gerade bei mehrstufigen Sanierungen muss sichergestellt werden, dass Einzelmaßnahmen langfristig zusammenpassen, spätere Schritte nicht verbauen und wirtschaftlich wie baulich sinnvoll aufeinander aufbauen.

Bestandsentwicklung breiter denken: Renovierungspässe sollten nicht nur energetische Maßnahmenfolgen darstellen. Sie sollten auch Hinweise zu langfristiger Nutzbarkeit, Barrierefreiheit, Wohnflächenoptimierung, Anpassungsfähigkeit, Erhaltungsoptionen, Ressourceneinsatz und Quartiersbezügen enthalten. So können sie zu einem Instrument werden, das technische Effizienz, soziale Zumutbarkeit und langfristige Bestandsentwicklung zusammenführt.

Anhang B / C

Zu den Anhängen B und C nimmt die BAK nicht im Einzelnen Stellung. Die dort behandelten Fragen zur Umsetzung der bisherigen langfristigen Renovierungsstrategie sowie zu Inspektionssystemen und alternativen Maßnahmen sollten in der finalen Fassung jedoch mit den im Hauptteil angesprochenen Punkten zur Datenqualität, Interoperabilität, Qualitätssicherung und Umsetzungsfähigkeit verknüpft werden.

