BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

ASKANISCHER PLATZ 4
10963 BERLIN

POSTFACH 61 03 28
10925 BERLIN

T 030. 26 39 44 - 0
F 030. 26 39 44 - 90

INFO@BAK.DE
WWW.BAK.DE

Berlin, 19.10.2026

Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zum

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

Lobbyregister-ID: R002429

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 142.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen.

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

I. Vorbemerkung

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gesetz zur energetischen Sanierung und Erfassung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen (ÖffEGSanG).

Die BAK begrüßt die mit dem Gesetzentwurf angestrebte Stärkung der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude und deren Vorbildfunktion. Sie unterstützt die verbindlichen Sanierungsziele, die Berücksichtigung denkmalbedingter Besonderheiten sowie den Aufbau eines zentralen Gebäudeinventars.

Gleichzeitig möchte die BAK einige Hinweise geben, die bei der Sanierung und dem Aufbau einer Gebäudedatenbank beachtet werden sollten. Entscheidend ist, dass die Regelungen zu nachweisbar wirksamen, fachgerecht geplanten und finanziell umsetzbaren Sanierungen führen.

Kurzeinschätzung:

- **Wirksame Sanierung**: Sanierungsziele konsequent verfolgen, energetische Anforderungen überprüfen und tatsächliche Einsparungen sicherstellen
- **Bestands- und Denkmalschutz:** Erhaltenswerte Bausubstanz berücksichtigen, Ausnahmen praxistauglich gestalten und qualifizierte Fachleute einbinden
- **Praxistaugliches Gebäudeinventar:** Vorhandene Daten nutzen, Schnittstellen schaffen, Mehrfacherfassungen vermeiden und spätere Erweiterungen ermöglichen
- **Verlässliche Finanzierung:** Ausreichende Fördermittel für die Sanierung öffentlicher Gebäude einschließlich vorbereitender Planungsleistungen sicherstellen

Die BAK bittet um Prüfung der folgenden Punkte:

II. Anmerkungen zu den Sanierungsverpflichtungen und Sanierungszielniveau

Jährliche Sanierungsquote und Sanierungsziele bis 2040

Ziele erstnehmen und sichern: Die Sanierungsquote von 3 % jährlich und das Ziel von 45,7 % bis 2040 setzen wichtige Anreize. Der Worst-Performing-Buildings-First-Ansatz muss unbedingt beachtet werden, da dort die größten Einsparpotentiale liegen. Zudem sollte die Sanierungsquote von 3 % als Mindestquote ausgestaltet sein, die so dass eine Überschreitung keine zwingende Auswirkung auf das Folgejahr hat, bei Unterschreitung jedoch im Folgejahr ausgeglichen werden muss.

Anrechnung von Ersatzgebäuden

Nachweisführung darf nicht zu aufwändig werden: Die BAK begrüßt den Grundgedanken, dass die Nutzfläche von Ersatzneubauten nur dann angerechnet werden, wenn sie im Vergleich zur Sanierung wirtschaftlicher und nachhaltiger sind. Diese Nachweisführung muss aber möglichst schlank erfolgen, da hierzu mehrere hypothetische Berechnungen zu erstellen sind. Die Vergütung dieses zusätzlichen Aufwands muss zudem sichergestellt sein. In § 6 Absatz 3 ist klarzustellen, dass Kosten, Primärenergiebedarf und Treibhausgasemissionen des Abrisses bei der Berechnung des Ersatzgebäudes zu berücksichtigen sind.

Sanierungsverhandlungen bei angemieteten Gebäuden

Unterstützung bei der Entscheidungsfindung: Der Bund soll als Mieter mit dem Eigentümer eines von ihm genutzten Gebäudes über energetische Sanierungen verhandeln. Eine fachliche Bestandsbewertung kann helfen, den Nutzen geeigneter Maßnahmen dem Eigentümer aufzuzeigen und ihn dadurch zu einer Sanierung zu bewegen.

Energetisches Sanierungsniveau und Niedrigstenergiegebäude

Niveaukennwerte überprüfen: Für reguläre Gebäude gilt ein Referenzgebäudefaktor von höchstens 1,3 und für militärische Gebäude 1,6; damit wäre ein deutlich höherer Primärenergiebedarf als beim Referenzgebäude möglich. Zudem erscheinen auch die im Anhang genannten U-Werte nicht zeitgemäß. Es ist zweifelhaft, ob ein Gebäude mit den in der Anlage genannten U-Werten Niedrigstenergiegebäude-Niveau erreicht.

Die BAK empfiehlt, auch weiterhin die THG-Einsparziele im Blick zu behalten. Bei geringen Anforderungen an die Gebäudehülle mit einer zeitgleich möglichen fossilen Heizungsanlage wird dies nicht gelingen.

III. Anmerkungen zum Denkmalschutz und zum alternativen Ansatz

Reduzierte Anforderungen für Baudenkmale und Nachweiserbringung

Klärungsbedarf besteht: Die BAK begrüßt im Grundsatz, dass eine Abweichung vom regulären energetischen Standard ermöglicht wird, wenn die Eigenart oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt, ein unverhältnismäßiger Aufwand verursacht oder die Nutzbarkeit wesentlich eingeschränkt würde. Unklar ist im Entwurf noch, wer das „energetisch höchstmögliche Niveau“ bei Baudenkmalen bestimmt, wie es nachzuweisen ist und wie „wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit“ auszulegen ist.

Einbeziehung von qualifiziertem Fachpersonal: Die BAK empfiehlt, für die sachverständige Bewertung denkmalfachlich qualifizierte Planende sowie die Denkmalschutzbehörden enger einzubeziehen. Für jedes dieser Gebäude bedarf es einer denkmalverträglichen, technisch sinnvollen und wirtschaftlich vertretbaren Lösung. Für eine nachvollziehbare Einzelfallbewertung sind frühzeitig geeignete Fachleute einzubinden.

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Einbeziehung besonders erhaltenswerter Bausubstanz: Die BAK bittet um Prüfung, wie auch besonders erhaltenswerte, aber nicht denkmalgeschützte Bausubstanz angemessen berücksichtigt werden kann. Als Vorbild für die Bestimmung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann auf KfW- bzw. BAFA-Kriterien zurückgegriffen werden.

Alternativer Ansatz und Sanierungspässe

Keine zeitliche Aufschiebung wichtiger Sanierungsschritte: Der alternative Ansatz sollte nicht dazu führen, dass zwingend notwendige Sanierungen zeitlich aufgeschoben werden. Die BAK sieht auch die Gefahr, dass ein verändertes Nutzerverhalten bzw. eine Anlagenoptimierung wegen unsicherer Wirkungsannahmen zu einer Überschätzung der Einsparung führt. Zudem lassen sich anrechenbare Einsparungen durch Nutzerverhalten nur ungenau nachweisen.

Die BAK regt zudem an, kleinteilige Regelungen wie die Beschreibung verschiedener technischer Lösungen besser in einem Anhang zu regeln, um das Gesetz nicht unnötig komplex und unübersichtlich werden zu lassen.

IV. Anmerkungen zum Aufbau eines Gebäudeinventars

Einrichtung und Befüllung des Gebäudeinventars

Zentrale Erfassung als Grundlage mit Rückgriff auf bestehende Daten: Eine zentrale Erfassung des öffentlichen Gebäudebestands schafft eine wichtige Grundlage für die Sanierungsplanung. Hierfür braucht es verlässliche, einheitliche und auswertbare Daten. Bereits bestehende Datensätze aus Energieausweisen,

Sanierungspässen, Ökobilanzen (LCA) und Lebenszykluskosten (LCC) sollten dafür in anschlussfähigen Formaten eingebunden werden.

Umfang und Qualität der Gebäudedaten

Datenqualität sichern und Erweiterbarkeit einplanen: Erfasst werden insbesondere Adresse, Nutzfläche, Denkmaleigenschaft, Energieausweis und Energieverbrauch. Beim Aufbau sollte zugleich an eine spätere Erweiterungen gedacht werden. Für fundierte Sanierungsentscheidungen spielen auch Nutzung, Baualter, baulicher Zustand und Sanierungsstand eine Rolle. Die Datenbank sollte für eine spätere Ergänzungen um weitere Daten vorbereitet werden, ohne die Erstbefüllung in der Aufbauphase zu erschweren.

Schnittstellen schaffen und Vermeidung doppelter Datenerfassung

Übernahme bestehender Daten: Bestehende Daten aus Energieausweisen, kommunalen Gebäudeverzeichnissen und anderen öffentlichen Datenbanken sollten übernommen werden können. Offene Schnittstellen, einheitliche Datenformate und eine eindeutige Gebäudezuordnung sind erforderlich. Daten sollten möglichst nur einmal erhoben werden müssen, der Aufbau von Doppelstrukturen ist zu vermeiden.

Veröffentlichung und Datenschutz

Differenzieren notwendig: Das Inventar soll grundsätzlich öffentlich zugänglich sein, wobei zwischen öffentlich verfügbaren Angaben und vertieften Fachdaten für berechtigte Stellen zu unterscheiden ist. Zugriffsrechte und der Schutz sensibler Gebäudeinformationen müssen klar geregelt werden.

V. Anmerkungen zur finanzielle und personelle Umsetzung

Verlässliche und auskömmliche Finanzierung sichern: Der Entwurf rechnet mit erheblichen Sanierungsinvestitionen, geht aber davon aus, dass durch das Gesetz insoweit kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand entsteht. Für die praktische Umsetzung müssen jedoch Mittel für Bestandsaufnahme, Planung, Vergabe, fachliche Begleitung und Qualitätssicherung zur Verfügung stehen. Die BAK weist darauf hin, dass eine langfristig gesicherte Finanzierung einschließlich vorbereitender Planungsleistungen notwendig ist. KfW-/BAFA-Programme müssen dafür langfristig abrufbar sein, mit ausreichenden Fördermitteln ausgestattet sein und bei Bedarf angepasst und vereinfacht werden.