

Stellungnahme

Referentenentwurf eines Gesetzes zur energetischen Sanierung und Erfassung des Gebäudebestands öffentlicher Einrichtungen (ÖffEGSanG)

Hannover, 19. Oktober 2026

Wir begrüßen die Zielsetzung des vorliegenden Referentenentwurfs, die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude voranzubringen und die Energieeffizienz im öffentlichen Gebäudebestand nachhaltig zu steigern. Insbesondere die vorgesehene Möglichkeit, die jährlichen Sanierungsverpflichtungen durch gleichwertige Energieeinsparungen im Rahmen des alternativen Ansatzes nach § 12 zu erfüllen, unterstützen wir ausdrücklich.

Die Umsetzung der ambitionierten Sanierungs- und Energieeinsparziele stellt Bund, Länder und Kommunen vor erhebliche finanzielle, personelle und organisatorische Herausforderungen. Der Gesetzentwurf geht selbst von einem jährlichen Investitionsbedarf in Höhe von rund 4,7 Milliarden Euro aus. Um die erforderlichen Investitionen zu ermöglichen und die Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtungen zu beschleunigen, sollten daher gemäß den Zielen der Bundesregierung verstärkt privatwirtschaftliche Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle berücksichtigt werden.

Wir sehen im Contracting und insbesondere im Energiespar-Contracting (ESC) wichtige Instrumente, um diese Herausforderungen zu bewältigen. Durch die Einbindung spezialisierter Energiedienstleister können öffentliche Einrichtungen privates Kapital und externes Know-how mobilisieren, Investitionshemmnisse überwinden und Energieeffizienzmaßnahmen wirtschaftlich umsetzen.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, Contracting und insbesondere Energiespar-Contracting (ESC) ausdrücklich als geeignete Umsetzungsinstrumente zur Erfüllung der gesetzlichen Energieeinsparverpflichtungen im Gesetzentwurf zu verankern. Darüber hinaus sollte gesetzlich klargestellt werden, dass die im Rahmen von ESC-Projekten durchgeführten Energieeffizienzmaßnahmen und die daraus resultierenden, messtechnisch nachgewiesenen und langfristig vertraglich garantierten Energieeinsparungen auf die Energieeinsparziele des alternativen Ansatzes nach § 12 angerechnet werden können. Damit würde sichergestellt, dass öffentliche Einrichtungen ESC gezielt zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtungen einsetzen können.

Wir empfehlen daher folgende Ergänzungen im Gesetzesentwurf zu integrieren:

1. ESC als Umsetzungsinstrument ausdrücklich berücksichtigen (§12)

Der Gesetzentwurf sieht in § 12 einen alternativen Ansatz vor, nach dem öffentliche Einrichtungen anstelle der jährlichen Sanierungsquote gleichwertige Energieeinsparungen¹ erzielen können. Diese Regelung bietet einen wichtigen Anknüpfungspunkt für den Einsatz von ESC.

Beim ESC übernimmt ein spezialisierter Energiedienstleister die Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und gegebenenfalls deren Finanzierung. Die erzielten Energieeinsparungen werden über die Vertragslaufzeit garantiert und regelmäßig überprüft. Damit verbindet ESC die Mobilisierung privaten Kapitals mit einer langfristigen Absicherung der Energieeffizienzerfolge.

Gerade für finanzschwache Kommunen und öffentliche Einrichtungen mit begrenzten personellen Kapazitäten kann ESC eine geeignete Möglichkeit darstellen, notwendige Modernisierungen ohne hohe eigene Anfangsinvestitionen umzusetzen.

Obwohl der alternative Ansatz nach § 12 grundsätzlich den Einsatz von Contracting ermöglicht, wird dieses Instrument im Gesetzentwurf bislang nicht ausdrücklich benannt.

Wir halten eine explizite Berücksichtigung für sinnvoll, um die Bedeutung privatwirtschaftlicher Energiedienstleistungen für das Erreichen gesetzlicher Ziele zu unterstreichen und öffentlichen Auftraggebern zusätzliche Orientierung bei der Auswahl geeigneter Umsetzungsmodelle zu bieten.

¹ Siehe [ESC Projektdatenbank](#)

Unser Änderungsvorschlag zu § 12:

„Zur Erreichung der Energieeinsparziele können Bundeseigentümer und Länder auch Energiedienstleistungsmodelle wie das Energiespar-Contracting und Energieliefer-Contracting einsetzen. Dabei können insbesondere Modelle berücksichtigt werden, die eine Mobilisierung privaten Kapitals sowie eine langfristige vertragliche Absicherung der Energieeinsparungen ermöglichen.“

Alternativ ist eine entsprechende Klarstellung zumindest in die Gesetzesbegründung zu § 12 aufzunehmen.

2. Nachgewiesene und garantierte Energieeinsparungen aus ESC anerkennen (§17)

Nach § 17 des Gesetzentwurfs können verschiedene technische und sonstige gebäudebezogene Maßnahmen zur Erreichung der jährlichen Energieeinsparziele angerechnet werden. Die Ermittlung der Einsparwirkungen erfolgt dabei grundsätzlich anhand rechnerisch bestimmter Veränderungen des jährlichen Primärenergiebedarfs.

Im ESC werden Energieeinsparungen hingegen regelmäßig auf Grundlage tatsächlicher, messtechnisch erfasster und um relevante Einflussfaktoren bereinigter Energieverbräuche ermittelt. Die erzielten Einsparungen werden durch den Contracting-Anbieter vertraglich garantiert und über einen mehrjährigen Zeitraum überprüft. Diese langfristige Erfolgskontrolle stellt einen wesentlichen Vorteil des ESC dar. Sie schafft zusätzliche Verlässlichkeit hinsichtlich der tatsächlichen Wirksamkeit umgesetzter Effizienzmaßnahmen.

Wir sprechen uns deshalb dafür aus, dass solche nachweislich erzielten und langfristig garantierten Energieeinsparungen bei der Erfüllung der gesetzlichen Energieeinsparziele angemessen berücksichtigt werden können.

Dabei sollte vermieden werden, dass für ESC-Projekte neben der bereits vertraglich vereinbarten Messung und Verifizierung der Einsparungen unverhältnismäßige zusätzliche Nachweispflichten entstehen.

Unser Änderungsvorschlag zu § 17:

„Energieeinsparungen, die im Rahmen von Contracting Verträgen erzielt, durch geeignete Mess- und Verifizierungsverfahren nachgewiesen und über die Vertragslaufzeit garantiert werden, können auf die Energieeinsparziele nach § 12 angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass die Einsparungen den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen. Soweit erforderlich, sind die nachgewiesenen Einsparungen anhand geeigneter Verfahren in Primärenergieeinsparungen umzurechnen.“

Ergänzend regen wir an, in § 19 beziehungsweise dessen Gesetzesbegründung klarzustellen, dass geeignete und standardisierte Nachweise aus Contractingverträgen für die Dokumentation der erzielten Einsparungen herangezogen werden können.

Damit ließen sich bewährte Nachweisverfahren aus der Praxis nutzen und unnötige Doppelprüfungen vermeiden, ohne die Anforderungen an die gesetzliche Zielerreichung abzusenken.

3. Anrechnung übererfüllter Sanierungs- und Energieeinsparziele auf mehrere Folgejahre ermöglichen

Wir empfehlen, die Regelungen zur Anrechnung einer Übererfüllung der jährlichen Sanierungs- und Energieeinsparziele zu präzisieren und stärker an den Möglichkeiten des Artikels 6 Absatz 3 der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) auszurichten.

Artikel 6 Absatz 3 EED sieht vor, dass eine Übererfüllung der jährlichen Sanierungsziele auf die folgenden zwei beziehungsweise drei Jahre angerechnet werden kann. Im vorliegenden Gesetzentwurf ist hingegen lediglich eine Anpassung der Ziele des unmittelbar folgenden Jahres vorgesehen. Damit bleibt unklar, ob und in welchem Umfang darüber hinausgehende Sanierungserfolge und Energieeinsparungen auf weitere Folgejahre übertragen werden können.

Diese Einschränkung könnte insbesondere die Umsetzung größerer Sanierungsvorhaben erschweren. Sowohl bei der seriellen Sanierung als auch beim ESC werden häufig mehrere Gebäude zu einem Projekt zusammengefasst und innerhalb eines begrenzten Zeitraums energetisch modernisiert. Dadurch können die jährlichen Sanierungs- und Energieeinsparziele in einzelnen Jahren deutlich übertroffen werden.

Wir sprechen uns deshalb dafür aus, dass über die jährlichen Verpflichtungen hinausgehende Sanierungsleistungen und anrechenbare Primärenergieeinsparungen vollständig erfasst und entsprechend den Möglichkeiten des Artikels 6 Absatz 3 EED auf mehrere Folgejahre angerechnet werden können. Eine Beschränkung auf das unmittelbar folgende Jahr würde die wirtschaftlichen und organisatorischen Vorteile gebündelter Sanierungsmaßnahmen unnötig einschränken.

Unsere Änderungsvorschläge für §4 und § 14:

a) Änderung von § 4 Absatz 1 Satz 2 – Jahressanierungsziele der Bundeseigentümer

Vorgeschlagene Neufassung:

„Überschreitet ein Bundeseigentümer sein Jahressanierungsziel in einem Kalenderjahr, kann die über das Jahressanierungsziel hinausgehende anrechenbare Nutzfläche nach Maßgabe des Artikels 6 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/1791 auf die Jahressanierungsziele der folgenden zwei oder drei Kalenderjahre angerechnet werden. Die Anrechnung erfolgt höchstens einmal je sanierter Nutzfläche. Unterschreitungen des Jahressanierungsziels sind bei der Bestimmung der Verpflichtungen der Folgejahre zu berücksichtigen.“

b) Änderung von § 4 Absatz 2 Satz 2 – Jahressanierungsziele der Länder

Vorgeschlagene Neufassung:

„Überschreitet ein Land sein Jahressanierungsziel in einem Kalenderjahr, kann die über das Jahressanierungsziel hinausgehende anrechenbare Nutzfläche nach Maßgabe des Artikels 6 Absatz 3 der Richtlinie (EU) 2023/1791 auf die Jahressanierungsziele der folgenden zwei oder drei Kalenderjahre angerechnet werden. Die Anrechnung erfolgt höchstens einmal je sanierter Nutzfläche. Unterschreitungen des Jahressanierungsziels sind bei der Bestimmung der Verpflichtungen der Folgejahre zu berücksichtigen.“

Damit würde ausdrücklich geregelt, dass größere Sanierungsvorhaben nicht allein deshalb benachteiligt werden, weil mehrere Gebäude innerhalb eines Kalenderjahres saniert werden.

c) Änderung von § 14 Absatz 2 Satz 3 – Energieeinsparziele beim alternativen Ansatz

Vorgeschlagene Neufassung:

„Übersteigen die in einem Kalenderjahr nach Maßgabe dieses Gesetzes anrechenbaren Primärenergieeinsparungen das für dieses Kalenderjahr festgelegte Energieeinsparziel, kann der übersteigende Anteil auf die Energieeinsparziele der folgenden drei Kalenderjahre angerechnet werden. Eine mehrfache Anrechnung derselben Primärenergieeinsparung ist ausgeschlossen. Die Energieeinsparziele der betreffenden Folgejahre sind entsprechend anzupassen. Unterschreitungen der jährlichen Energieeinsparziele sind bei der Bestimmung der Verpflichtungen der Folgejahre zu berücksichtigen.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Tobias Dworschak

Vorsitzender des Vorstandes

tobias.dworschak@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-0

Mobil: +49 176 63624598



Volker Schmees

Referent Politik

volker.schmees@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-14

Mobil: +49 173 2532741



Dave Welmert

Leiter Politik & Kommunikation

dave.welmert@vedec.org

Tel.: +49 511 36590-15

Mobil: +49 173 2538937

**vedec – Verband für Energiedienstleistungen,
Effizienz und Contracting e.V.**

Lister Meile 27
30161 Hannover

Tel.: +49 511 36590-0
info@vedec.org

www.vedec.org
LinkedIn: [vedec e.V.](#)

Eingetragen im Lobbyregister
Nr.: R002734