



Maßnahmenpakete für die Gebäudewende: Eine Policy Analyse

Langfassung

Maßnahmenpakete für die Gebäudewende

Eine Policy Analyse

Zielsetzungen

- Sammlung, Kurzanalyse und Bewertung möglicher und sinnvoller Politikinstrumente für mehr/bessere energetische Gebäudesanierung
- Bestandaufnahme bislang in Deutschland umgesetzter Politikinstrumente
- Entwicklung von Maßnahmenpaketen mit Fokus auf Gebäudesanierung



Agenda

1.

Wo steht der Gebäudesektor in Sachen Klimaschutz?

2.

Vorgehensweise und Zwischenergebnisse

3.

Maßnahmenpakete für mehr Gebäudesanierung

4.

Fazit

5.

Steckbriefe

6.

Anhang

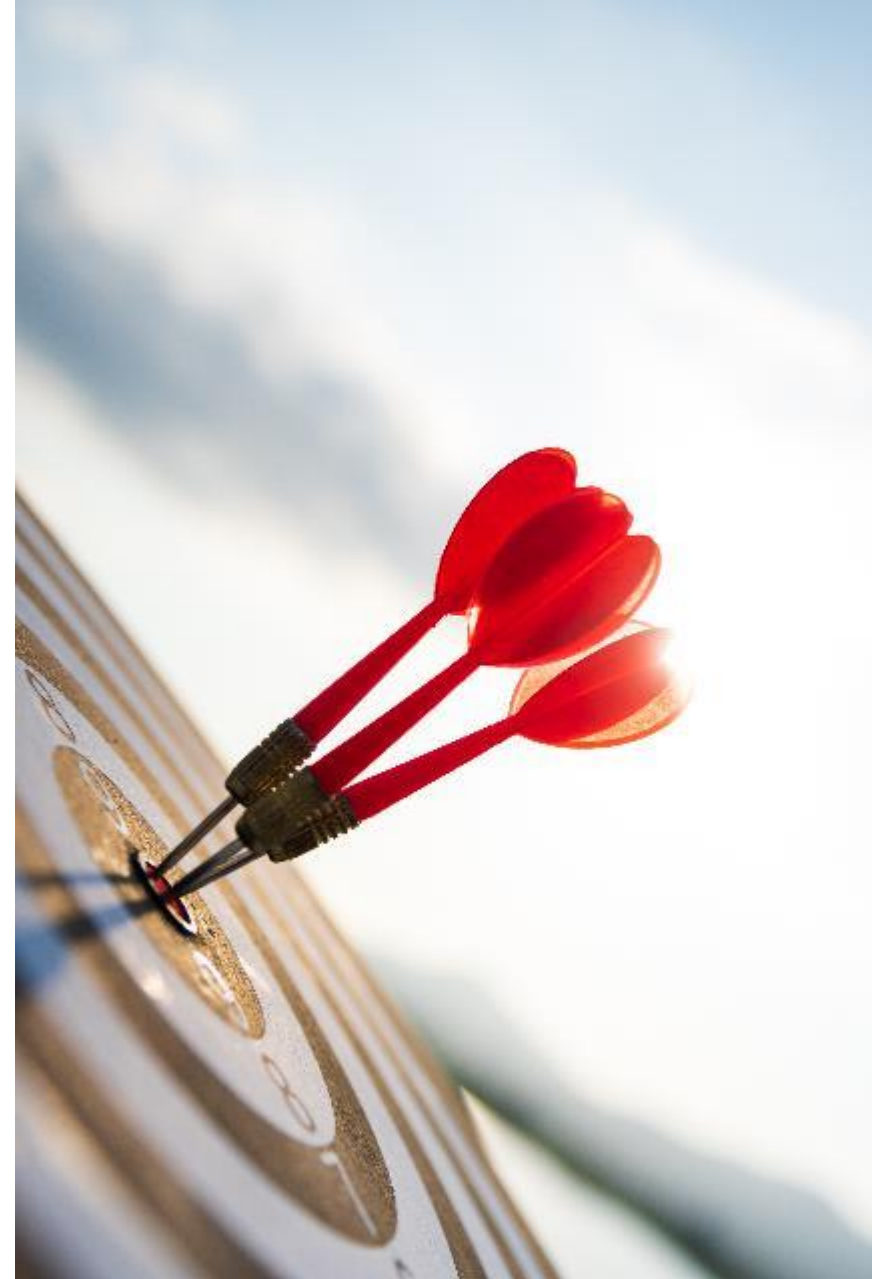


**Wo steht der Gebäudesektor
in Sachen Klimaschutz?**

Zielsetzungen für den Gebäudesektor

Die Quadratur des Kreises?

- An den Bedürfnissen breiter Schichten orientierte Schaffung von ausreichend viel bezahlbarem und gut erschlossenem (ÖPNV, Bildung, Versorgung, Kultur, ...) Wohnraum
 - Klimaneutralität bis zum Jahr 2045
 - Klimafolgenanpassung in den Blick nehmen
 - Sichere, bezahlbare Energieversorgung
 - Resilient gegenüber Klimawandel, hohen Energiepreisen etc.
- ➔ Modernisierung des Gebäudebestands (Gebäudehülle und Technik) ist ein zentraler Schlüssel für all diese Ziele

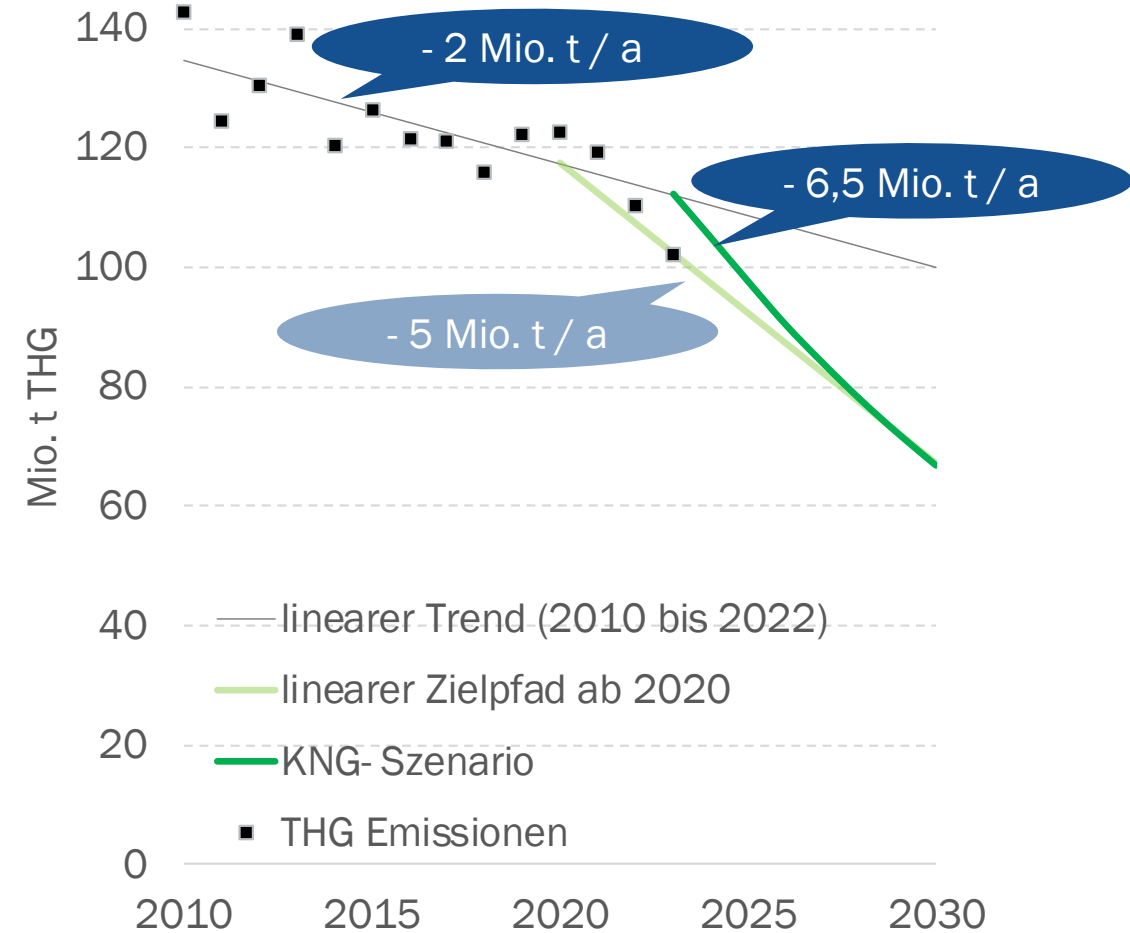


© iStock - spukkato

Gebäudesektor auf dem Weg, aber nicht auf Kurs

Nach Jahren geringer Dynamik steigt der Druck

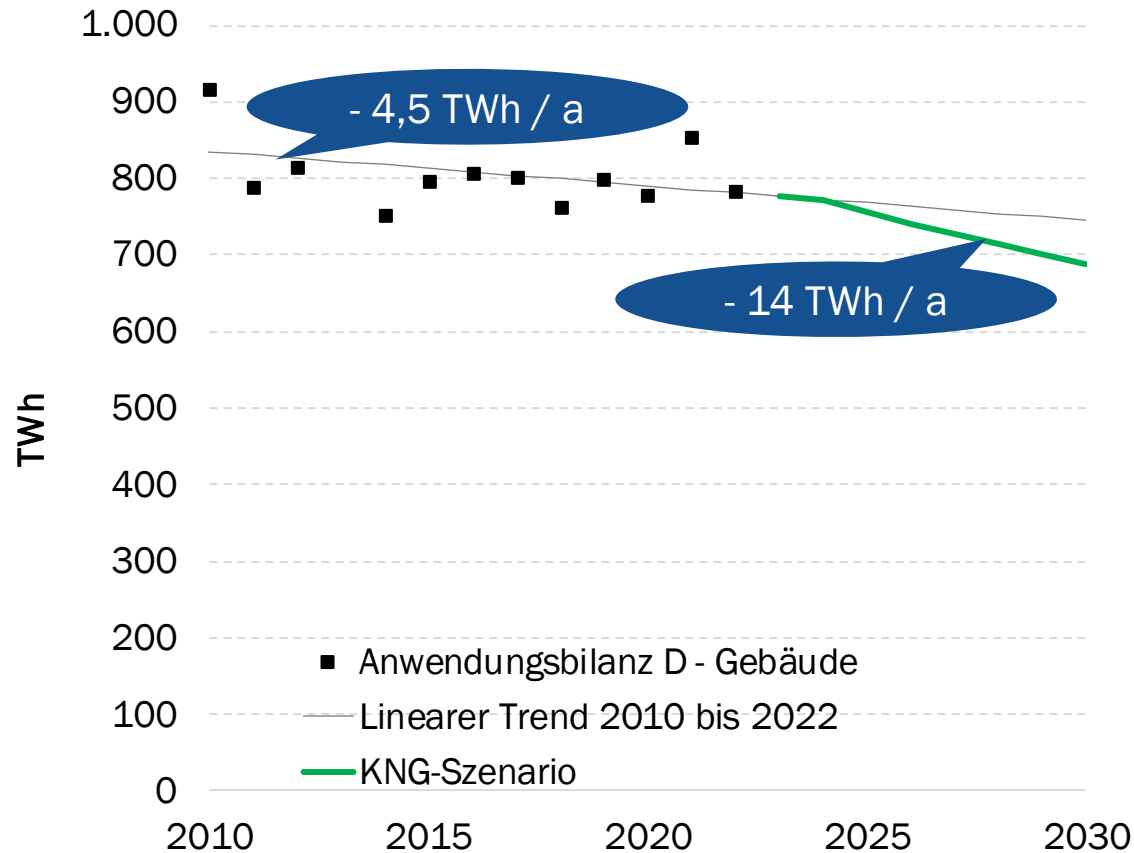
- Klimaneutralität 2045 im Gebäudesektor ist mit heute verfügbaren Technologien erreichbar.
- Geringe Dynamik der 2010er Jahre führt zu mittlerweile massivem Handlungsdruck und schränkt den heutigen Handlungsspielraum stark ein.
- Um 2030er Klimaschutz-Ziele noch erreichen zu können, muss jede heute im Gebäudesektor durchgeführte Maßnahme verlässlich kompatibel mit dem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes sein.
- Gezielte Adressierung von Gebäuden mit hohem Einsparpotenzial notwendig, um zeitnah größere Einsparungen zu erzielen.
 - Worst Performing Buildings sanieren
 - Wärme aus erneuerbaren Energien



Quellen:
UBA 2024: Emissionsübersichten KSG-Sektoren 1990-2023 [1]
Prognos et. al. 2023: Gebäudestrategie Klimaneutralität [2]

Auch der Endenergieverbrauch sinkt zu langsam

Endenergieverbrauch in Gebäuden in TWh/a



- Beim Endenergieverbrauch zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den THG-Emissionen
- Jährliche Reduktion liegt im Zeitraum 2010 bis 2022 um jährlich rund 4,5 TWh Endenergie
- Ab dem Jahr 2023 sind rund 14 TWh jährliche Reduktion erforderlich (Szenario Klimaneutraler Gebäudebestand der Gebäudestrategie Klimaneutralität (GSK)).
- Reduktion des Endenergieverbrauchs über die energetische Sanierung der Gebäudehülle bzw. einzelner Bauteile der Gebäudehülle.

Energetische Gebäudesanierung von zentraler Bedeutung

Reguläre Sanierungszyklen erlauben Sanierungsrate um 2%

- Energetische Sanierungsrate langjährig mehr oder weniger knapp unter 1%. Zuletzt mit 0,7% deutlich zu niedrig
- Lebensdauern der Bauteile der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) liegt zwischen 40 und 60 Jahren.
- Ausgehend von 50 Jahren mittlerer Lebensdauer ist eine energetische Sanierungsrate von 2% möglich, ohne reguläre Instandhaltungszyklen zu verlassen.
- Analyse der Big 5 klimaneutralitäts-Szenarien zeigt Sanierungsraten zwischen 1,6 und 2 %

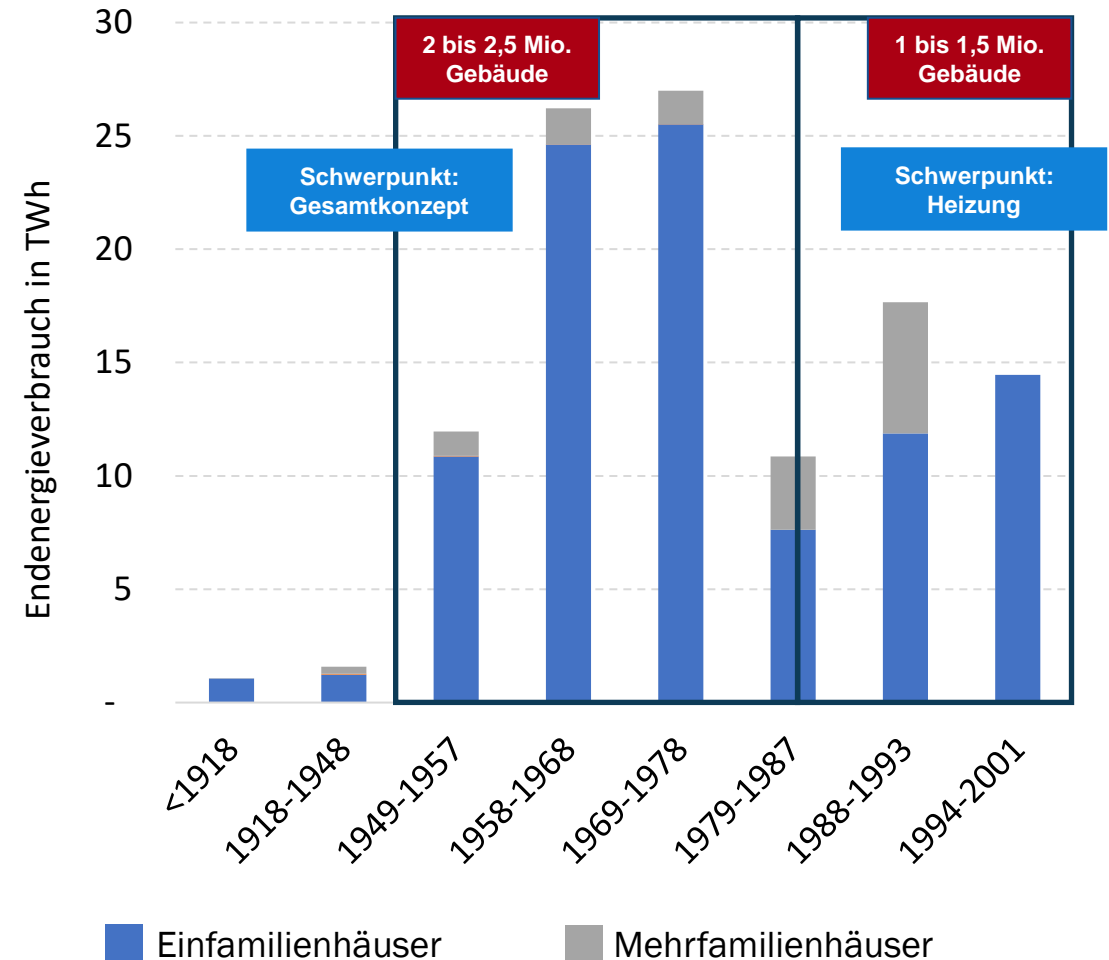


© iStock-DragonFly

Höchste Einsparpotenziale in Einfamilienhäusern

Rund 4 Mio. Gebäude fallen unter die 20% der am meisten verbrauchenden Gebäude

- „Low performer“ sind fast ganz überwiegend Einfamilienhäuser (3,6 Mio.)
 - ca. 2,8 Mio.*) mit alten Öl- oder Gas-NT Anlagen beheizt
 - ca. 1,1 Mio.*) sind NT-Ready => Fokus Wärmepumpe
 - ca. 2,3 Mio.*) teil- bzw. unsanierten Gebäude der Baualtersklasse 1949 bis 1979
 - Vollsanierungen
 - durch Anreize zu einer abgestimmten (iSFP) Modernisierung bewegen
- These: Häuser sind in der 1. bzw. 2. Besitzer-Generation und es steht bald ein Eigentümerwechsel an.
➔ Motivation zur Komplettsanierung erhöhen !



*) Mehrfachnennung möglich

Die Zeit drängt, aber mit den richtigen Schritten kann es gehen!

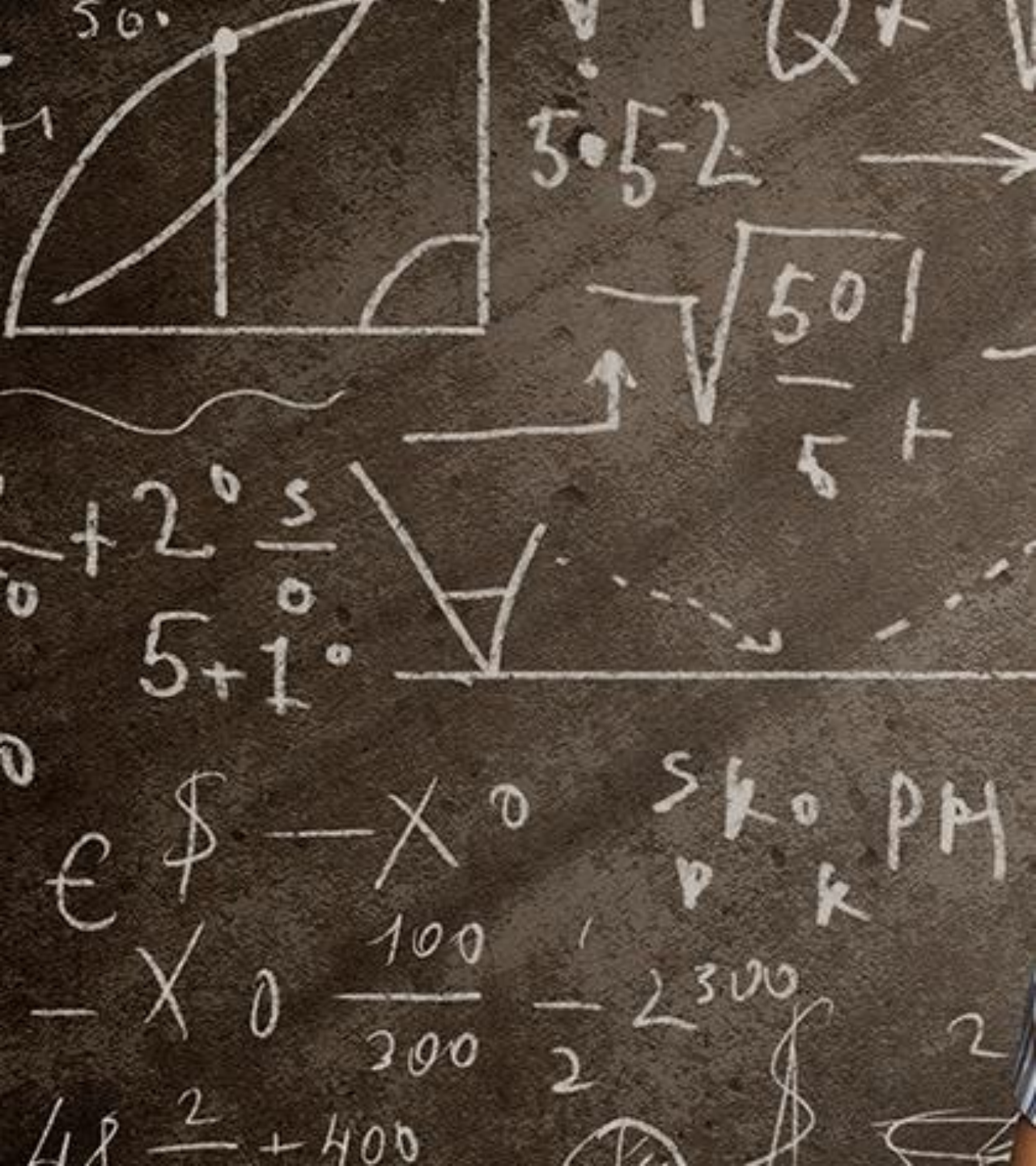


Gesucht: Politikinstrumente, die einen klimaneutralen Gebäudebestand möglichst zuverlässig und sozialverträglich umsetzen.

Politische Maßnahmen sollten...

- technisch sicherstellen, dass klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden kann.
- Investitionssicherheit schaffen.
- künftige Kostenentwicklungen (BEHG, ETS II, ...) antizipieren.
- Leistbarkeit für alle gewährleisten und so Akzeptanz erhöhen.

- Ziele technologisch nur möglich durch
 - Möglichst sofortigen Verzicht auf neue, fossil befeuerte Wärmeerzeuger und
 - Zügig deutliche Steigerung der energetischen Sanierungsrate.
- ➔ **Gezielt Gebäude mit hohen Einsparpotenzialen adressieren und**
- ➔ **Instrumente noch stärker auf einzelne Zielgruppen zuschneiden**



**Vorgehensweise und
Zwischenergebnisse**

Wie sind wir vorgegangen?

In 5 Schritten zu Maßnahmenpaketen

1

- Sammlung von weltweit umgesetzten Politikmaßnahmen aus diversen Quellen

2

- Kategorisierung und qualitative Einordnung der Maßnahmen

3

- Analyse des Umsetzungsstandes in Deutschland und Identifizierung von Lücken

4

- Auswahl von drei Zielgruppen mit großem Bedarf zur Nachsteuerung

5

- Entwicklung von Maßnahmenpaketen für jede der drei Zielgruppen

1 – Sammlung von Maßnahmen

Übersicht der Datenquellen

- Recherche von Maßnahmen anhand von Vorschlägen aus den letzten Jahren, Beispielen aus anderen Ländern oder aktuell diskutierten Instrumenten
- Quellen (vollständige Übersicht im Anhang)
 - Roadmap Energieeffizienz (BMWi)^[3]
 - Gebäudestrategie Klimaneutralität (BMWK)^[2]
 - Best Practice aus EU-Ländern
 - IEA Policy Database^[4],
 - DG Ener Studie^[5],
 - EU-Kommission SWD zu nationalen LTRS^[6]
 - Aktuelle Strategiepapiere verschiedener Verbände (z. B. Agora, Gebäude-Allianz)^{[7], [8]}
 - Diverse Studien (Ariadne-Studien zu Instrumenten für die Wärmewende und Mod-Umlage, dena-Studie zum Investitionsbedarf der Transformation öffentlicher Nichtwohngebäude (Veröffentlichung im Juli), weitere Studien zu einzelnen Instrumenten)^{[9]-[14], [22]}



© AdobeStock - Rawpixel.com



2 – Kategorisieren

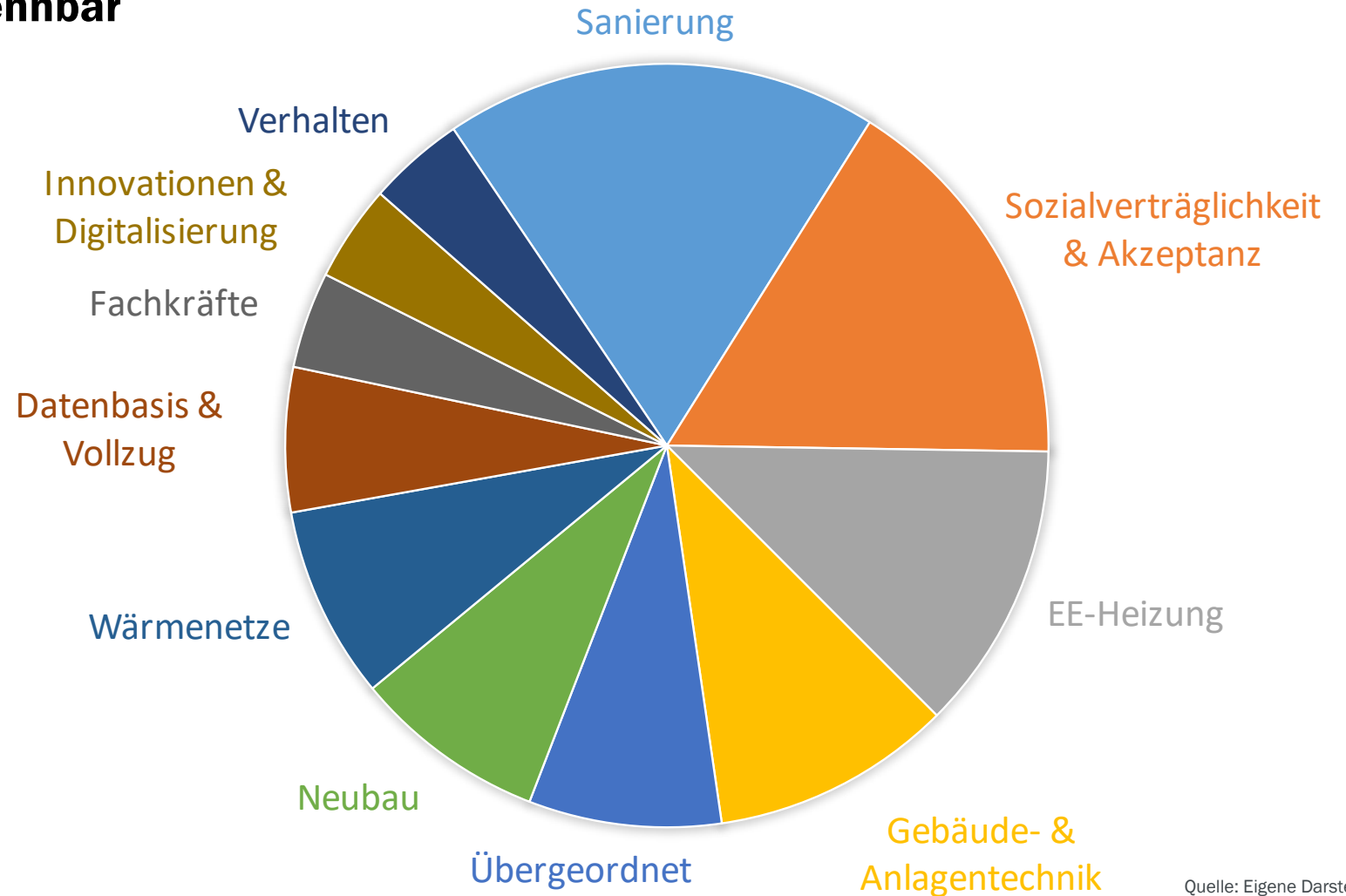
Kategorisierung und (qualitative) Einordnung der Maßnahmen anhand unterschiedlicher Kategorien

- Zielgruppe
- Themenfeld (Sanierung, Wärmenetze, ...)
- Maßnahmenart (Ordnungsrecht, Förderung, ...)
- Bereits umgesetzt?
- Bereits versucht/diskutiert in Deutschland?
- Ziel-Wirksamkeit
- Sozialverträglichkeit
- Gesellschaftliche Akzeptanz
- Staatliche Kosten (Finanzierungsbedarf)

2 – Maßnahmenliste nach Themenfeld geclustert

Schwerpunkt bei Themenfeldern erkennbar

- Insgesamt wurden knapp über 50 Maßnahmen in die Long-List aufgenommen
- Knapp die Hälfte davon adressiert Gebäudesanierung, Sozialverträglichkeit & Akzeptanz sowie erneuerbare Energien



Quelle: Eigene Darstellung

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

2021/2022

Einführung nationales Emissionshandelssystem für den Wärmemarkt (BEHG) und Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG)

2023/2024

Novellierung des Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2023

Novellierung des Energieeffizienzgesetz (EnEfG)

2024

Einführung des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)

2023/2024

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

2023/2024

Anpassung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

2022

Einführung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren →

**BEHG &
CO2KostAufG
2022**

Einführung nationales Emissionshandelssystem für den Wärmemarkt (BEHG) und Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG):

- Einführung einer CO₂-Bepreisung für fossile Energieträger im Wärmemarkt
- Bis 2026 vorgegebener Preisfad – Nachfolgeregelung und Übergang zu ETS2 noch offen
- Aufteilung der Kosten auf Vermieter und Mieter in Abhängigkeit von der Gebäudeeffizienz



Fokus: Übergeordnet, Steuern/Abgaben/Umlagen

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEFG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

BEW 2023

Novellierung des Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Anforderungen an neue Heizungen (65% Regel)
- Anhebung des Anforderungsniveaus bei Neubauten auf EH 55
- Verzahnung mit kommunaler Wärmeplanung



Fokus: EE-Heizung, Gebäude- und Anlagentechnik

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEfG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

BEW 2023

Novellierung des Energieeffizienzgesetz (EnEfG)

- Ziele für den gesamten End- und Primärenergieverbrauch in Deutschland
- Jährliche Endenergieeinsparverpflichtungen für öffentliche Gebäude
- Pflicht zur Einführung von Energie- oder Umweltmanagementsystemen für öffentliche Stellen



Fokus: Übergeordnet, öffentliche Gebäude

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEfG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

BEW 2023

Einführung des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)

- Verpflichtende Wärmeplanung für Kommunen zum 30.06.2026 (≥ 100 Tsd. EW) bzw. bis zum 30.06.2028 (< 100 Tsd. EW)
- Anforderungen den Anteil an erneuerbaren Energien und Abwärme in Wärmenetzen (2030/45)



Fokus: Wärmenetze, erneuerbare Energien

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren



Kernelemente der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

- Ziele für die PE-Einsparung in Wohngebäuden, insb. Worst Performing Buildings
- MEPS für NWG (bis 2030/33)
- Gebäuderenovierungspläne hin zu Nullemissionsgebäude (Bestand bis 2050)
- Neubau als Nullemissionsgebäude (ab 2028/30)
- Solarpflicht für ÖH und NWG (ab 2027)
- Pflicht zur Vorverkabelung zu Ladepunkten für Elektrofahrzeuge und zu Fahrradparkplätzen



Fokus: Übergeordnet, Sanierung (WPB), Neubau

Umsetzung in nationales Recht voraussichtlich nicht vor 2026

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEFG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

BEW 2023

Anpassung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

- Heizungen mit erneuerbaren Energien mit deutlicher Erhöhung der Fördersätze und Einführung von Klimabonus und Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer
- Bonus für Worst performing buildings und serielles Sanieren
- BEG-Fokus auf Vollsanierungen, Neubau nur noch bei Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien



Fokus: EE-Heizung, Sozialverträglichkeit

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEfG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

BEW 2023

Einführung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

- Förderung von Wärmenetz-Transformationsplänen
- Förderung von Fernwärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- Förderung von Fernwärmenetzen



Fokus: Wärmenetze, erneuerbare Energien

3 – Was wurde in den letzten Jahren umgesetzt?

Gesetzesänderungen in den letzten Jahren

GEG 2023/24

EnEfG 2023

WPG 2024

EPBD 2024

BEG 2023/24

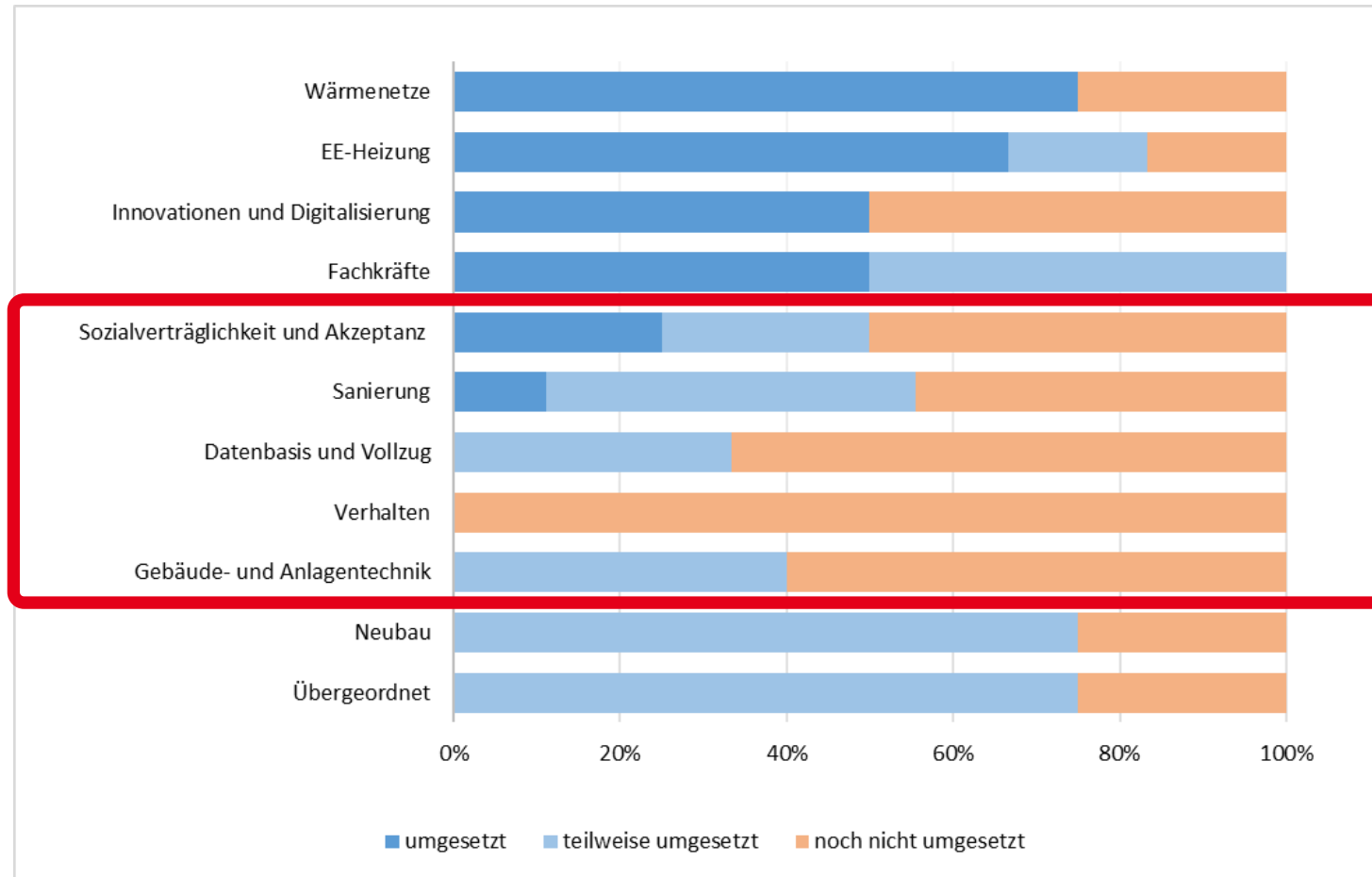
BEW 2023

Fragen:

- Gehen die Maßnahmen weit genug?
- Sind alle Themenfelder und Zielgruppen adressiert?
- Wo bestehen noch Lücken?

3 – Wo bleiben Lücken?

Einordnung der Maßnahmen in der long list nach Umsetzungsstatus



- Im Bereich Wärmenetze und EE-Heizungen wurde viel umgesetzt
- Insbesondere für die Modernisierung energetisch schlechter Gebäude und dafür relevante Grundlagen wurde bisher deutlich zu wenig getan
- Auch für den Neubau und im Bereich der übergeordneten Maßnahmen wurden Maßnahmen nur teilweise umgesetzt

Quelle: Eigene Darstellung

4 – Definition von Zielgruppen

Adressierung ausgewählter besonders relevanter Zielgruppen

- Bei der Kategorisierung und Identifizierung von Lücken ist aufgefallen:
 - Verschiedene Maßnahmen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an
 - Lücken und Herausforderungen unterscheiden sich je nach Zielgruppe und sind vielfältig
- Es braucht auf Zielgruppen zugeschnittene Maßnahmen**pakete**, nicht nur einzelne Maßnahmen

- Aus der Kategorisierung ergaben sich die folgenden Zielgruppen

Private Selbstnutzer

Wohnungswirtschaft

Öffentliche Gebäude

- Hierbei wurde sich auf Eigentümer beschränkt, da vor allem diese bei Maßnahmen am Gebäude das Heft des Handelns in der Hand haben – Mietende werden dabei dennoch mitgedacht
- Ergänzend wurden übergeordnete Maßnahmen identifiziert, die für alle Zielgruppen wichtig sind und einem gesonderten Maßnahmenpaket zugeordnet werden

4 – Charakterisierung der Zielgruppen

	Private Selbstnutzer	Wohnungswirtschaft	Öffentliche Gebäude
Definition	Private Haushalte, die in Häusern bzw. Wohnungen wohnen, die sie selbst besitzen	Unternehmen, die Wohnungen vermieten (nicht private Vermieter)	Gebäude in öffentlicher Hand, bspw. Schulen, Verwaltung, Krankenhäuser
Kennzahlen zu den Zielgruppen	Etwa 17 Mio. Wohnungen ^[15] (43% des gesamten Wohnungsbestand in Deutschland), überwiegend Einfamilienhäuser	Etwa 8 Mio. Wohnungen ^[15] (19% des gesamten Wohnungsbestand in Deutschland), überwiegend Mehrfamilienhäuser	Etwa 400 Tsd. Gebäude mit einer Fläche von 440 Tsd. m ² Wärmeverbrauch: 47 TWh Gesamtenergieverbrauch: 101 TWh ^[13]
Probleme/ Hemmnisse	<ul style="list-style-type: none"> Finanzierung von Investitionen in Sanierungen, insbes. bei geringem Einkommen, älteren Eigentümern, ... Höherer Anteil an WPB Fehlende Kapazität und Know-How zur Umsetzung von Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> Anstieg in den Baukosten Aufteilung von Modernisierungsmaßnahmen zwischen Vermieter/Mieter Vernetzung mit Anbietern von Sanierungen 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlende Mittel zur Finanzierung Fehlendes Personal und Know-How Segmentierte Zuständigkeiten bei der Bewirtschaftung (split incentives)^[13]

Viele Politikinstrumente sind nur halbherzig implementiert

Zwischenfazit

- Vieles wurde umgesetzt, aber
 - In einigen Bereichen geht die Umsetzung nicht weit genug („teilweise umgesetzt“)
 - Andere Bereiche wurden bisher noch kaum adressiert („noch nicht umgesetzt“)
- Dies spiegelt sich im schleppenden Tempo bei der Minderung der THG-Emissionen und des Energieverbrauchs wider

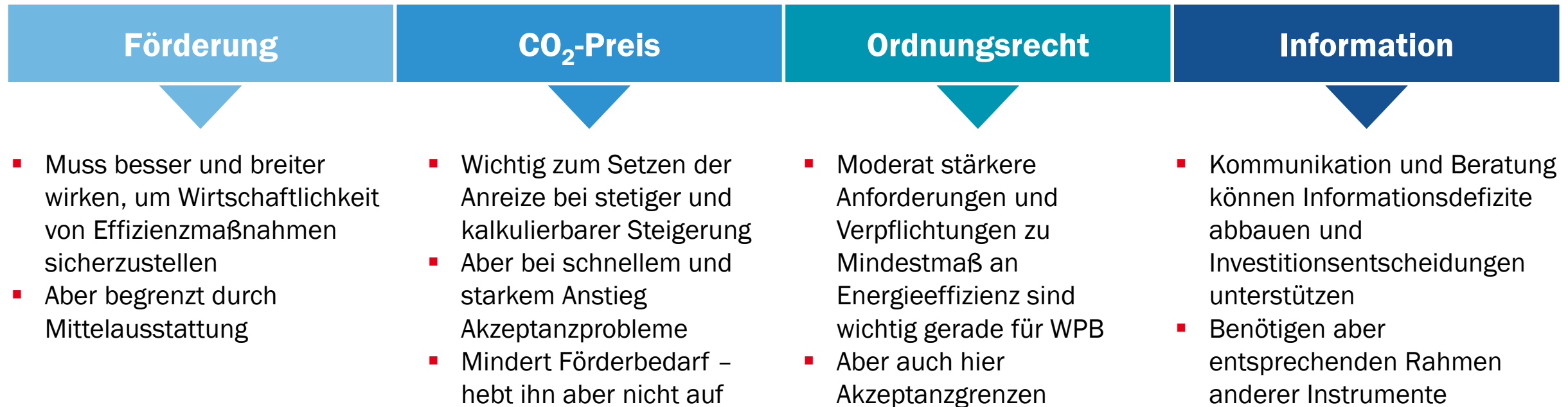
- Folgende Themenfelder wurden als bisher unzureichend adressiert identifiziert
 - Gebäudesanierung, insbesondere WPB
 - Sozialverträglichkeit
 - Ausrichtung von Abgaben und Umlagen auf Klimaneutralität
 - Prozessoptimierung, Innovation, Digitalisierung
 - Beratung, Kommunikation und Information
 - Klimaanpassung



Maßnahmenpakete für mehr Gebäudesanierung

Gewichtung der Politikinstrumente

- Förderung und Anreize, CO₂-Bepreisung, Ordnungsrecht sowie Information sind gleichermaßen wichtig



- Jedes Instrument stößt alleine an seine Grenzen und kann nicht als alleiniges „Leitinstrument“ dienen
- Es braucht einen ausgewogenen Instrumentenmix in Maßnahmenpaketen

Paket Private Selbstnutzer

Einnahmen aus BEHG und ETS 2 für Förderprogramme und Klimageld einsetzen

05

Finanzierung mit Sicherheiten und Garantien unterstützen

04



01

Förderung punktuell und gezielt erhöhen

02

Steuerliche Anreize bei Grund(erwerb)steuer

03

Fördern und Fordern bei WPB

Paket Private Selbstnutzer

Maßnahme	Potenzielle Kernelemente	Themenfeld
Förderung punktuell und gezielt erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Förderung auch für Sanierungen (nicht nur Heizungstausch) - Förderbonus für einkommensschwache Haushalte auch für Sanierungen - Förderbonus und organisatorische Unterstützung für nachbarschaftlich organisierte Sanierungsinitiativen 	Gebäudesanierung + Sozialverträglichkeit
Steuerliche Anreize Grund(erwerb)steuer	<ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung Grundsteuer und Grunderwerbsteuer nach Effizienzniveau 	Abgaben und Umlagen
Unterstützung bei der Finanzierung mit Sicherheiten und Garantien	<ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der (vollen) Investitionskosten durch den Staat mit vereinbartem Tilgungsplan, bspw. über höhere Steuerbelastung - Absicherung von Krediten über staatliche Bürgschaften 	Gebäudesanierung/ Finanzierung
Zweckbindung der CO ₂ -Bepreisung	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Ausschüttung in Förderung für Sanierung (Planungssicherheit) - 2. Klimageld (Akzeptanz) 	Finanzierung, Sozialverträglichkeit
Fördern und Fordern bei WPB	<ul style="list-style-type: none"> - WPB-Förderbonus in der BEG erhöhen, ggf. geforderten Zielstandard moderat absenken und WPB-Bonus auch für Einzelmaßnahmen - Z. B. bei Eigentümerwechsel: Verpflichtende Herstellung eines energetischen Mindeststandards mit zeitlichem Vorlauf und verbesserter Förderung 	Gebäudesanierung: Fokus WPB

Private Selbstnutzer: Best Practice aus anderen Ländern

- Andere Länder ermöglichen **höhere Förderung** und verstärken damit Anreize zum Sanieren:
 - **Österreich**: Sanierungsförderung Anfang 2024 stark angehoben auf 50%, max. 42 Tsd. € (Verdreifachung)^[16]
 - **Frankreich**: Förderung im MaPrimeRenov Programm 2024 erhöht, einkommensgestaffelt (in vier Stufen): 40-90% Förderung, max. 70 Tsd. € für Haushalte mit geringem Einkommen^[17]
 - **Italien**: 2020 eingeführter Superbonus: Erstattung von 110% der Kosten → deutlich mehr Sanierungen und Boom in der Baubranche, aber auch sehr hohe Kosten für den Staat und Betrugsfälle^[18]
- Es gibt zwar „zu hohe“ Fördersätze, aber davon sind wir in Deutschland aktuell weit entfernt
- Während andere Länder die Sanierungsförderung erhöht haben, wurden sie hier gekürzt (Absenkung der Höchstsummen)
- Staffelung nach Einkommen könnte Fördermittel begrenzen und für Sozialverträglichkeit sorgen

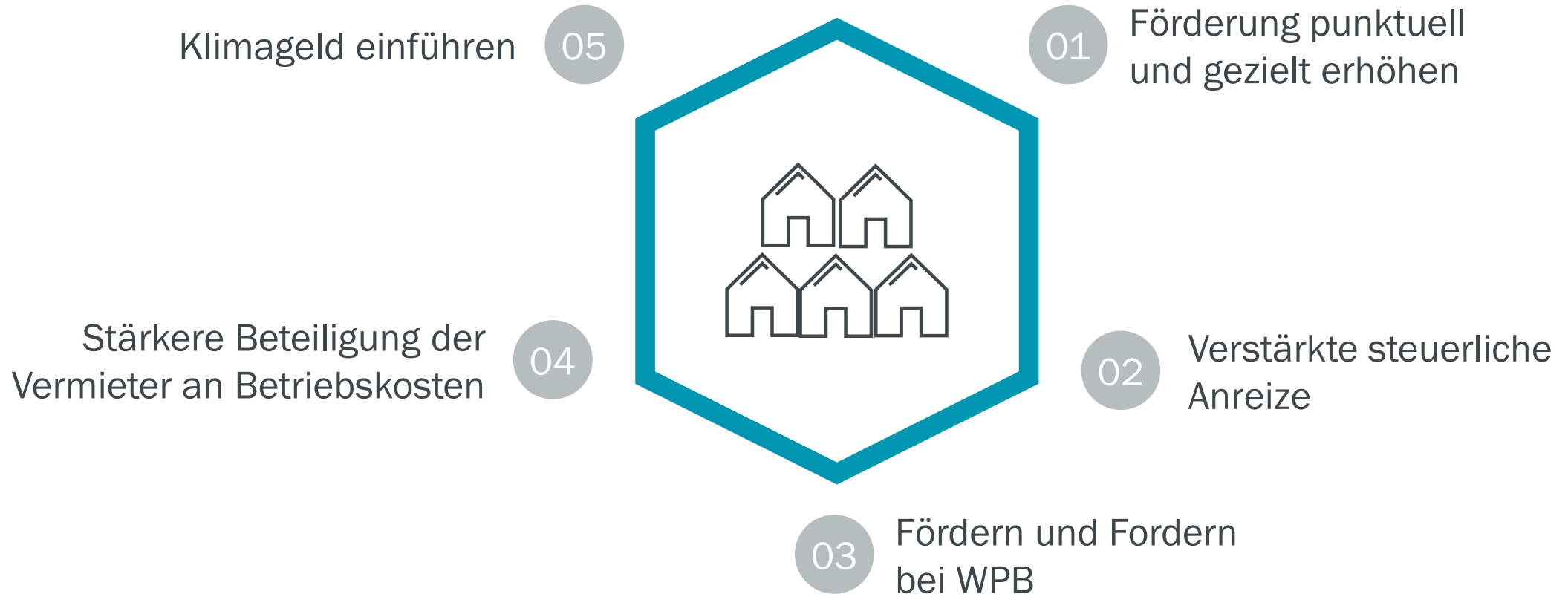
Private Selbstnutzer: Best Practice aus anderen Ländern

- **Nachbarschaftlich organisierte Sanierungsinitiativen: Neighbourhood Grant in Belgien** (2017 bis heute)
 - Besondere Förderung für Initiativen, in denen sich Nachbarn zur Sanierung ihrer Häuser zusammenschließen; gebündelte Planung und Umsetzung wird durch Projektleitende unterstützt
 - Erhöhte Förderung bei Zusammenschluss von mind. 10 Wohneinheiten
- Ziel: Förderung des Quartiersgedankens, geringere Kosten und verbesserte Umsetzung durch Bündelung

Private Selbstnutzer: Best Practice aus anderen Ländern

- **Unterstützende Finanzierungsmodelle: PACE Programm aus den USA^[5]**
 - Regionale Einführung erstmals 2008 in Kalifornien, bis 2019 in 37 US-Staaten
 - Fokus: alle Gebäudetypen, vorrangig Energieeffizienzmaßnahmen (50%), auch PV und EE-Heizung (Ausgestaltung regional unterschiedlich)
 - Staat finanziert 100% der Investitionskosten über Kredit, der auf das Gebäude (nicht die Person) vergeben/belastet wird, ähnlich einer Hypothek – dadurch Weitergabe bei Eigentümerwechsel
 - Rückzahlung durch Zusatz zur Grundsteuer über Zeitraum von 10-20 Jahren
- Ziel: Sanierung für Eigentümer ermöglichen, die keinen Kredit bekommen
- Insbesondere hilfreich für Eigentümer mit geringem Einkommen oder im Alter

Paket Wohnungswirtschaft



Paket Wohnungswirtschaft

Maßnahme	Ausgestaltung	Themenfeld
Förderung punktuell und gezielt erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> - Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften - Bei geringer Kaltmiete - Bei Mieterschaft mit geringem Einkommen (Sozialwohnungen) - Höhere Förderung wenn keine oder geringere Mod-Umlage in Anspruch genommen wird 	Gebäudesanierung + Sozialverträglichkeit
Steuerliche Anreize	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerliche Abschreibung von Sanierung auch für Wohnungsunternehmen ermöglichen (alternativ zur Förderung) - Temporär hohe Sofortabschreibung als Sanierungsbooster - Ausrichtung Grundsteuer und Grunderwerbsteuer nach Effizienzniveau 	Abgaben und Umlagen
Stärkere Beteiligung der Vermieter an den Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> - Einführung von Teilwarmmietenmodellen 	Sozialverträglichkeit
Fördern und Fordern bei WPB	<ul style="list-style-type: none"> - Z. B. bei Eigentümerwechsel: Pflicht zur Sanierung, aber im Gegenzug höhere Förderung - Ohne Sanierung keine Mieterhöhung - Auch ohne Eigentümerwechsel: Förderbonus in der BEG erhöhen 	Gebäudesanierung: Fokus WPB
Klimageld	<ul style="list-style-type: none"> - 2. Teil: Rückverteilung der CO₂-Kosten an Haushalte in Abhängigkeit vom Einkommen 	Sozialverträglichkeit

Wohnungswirtschaft: Best Practice aus anderen Ländern

- **Zweckbindung Einnahmen CO₂-Bepreisung: Beispiel Schweiz^[20]**
 - Seit 2010 fließt ein Drittel der Einnahmen in Förderung für Gebäude (Gebäudeprogramm)
 - Festlegung der Fördermittel sorgt für Planungssicherheit
 - Rest der Einnahmen im Verhältnis des Aufkommens an Bevölkerung und Unternehmen rückverteilt
 - Akzeptanz und Sozialverträglichkeit der CO₂-Bepreisung

- **Förderung von Sanierungen für gemeinnützige Wohnbauträger: Beispiel Schweiz^[19]**
 - **Sonderprogramm 2021-2025:** Vergünstigte Darlehen für Sanierung von Sozialwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger
 - 10 Jahre zinsfreies Darlehen, danach vergünstigt bei 25 Jahren Gesamtlaufzeit
 - Ziel: Finanzierungshilfe für Wohnungsunternehmen, die mehr Mietende mit geringem Einkommen haben

Paket Öffentliche Gebäude



Paket Öffentliche Gebäude

Maßnahme	Ausgestaltung	Themenfeld
Sanierungsinitiative	<ul style="list-style-type: none"> - Bekenntnis des Bundes zur Umsetzung einer Sanierungsinitiative und Vorbildfunktion in der ÖH - Sanierungsnetzwerke - Gebündelte Sanierung mehrerer Liegenschaften 	Beratung/ Kommunikation/ Information
Öffentlicher Energiesparfonds	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristig angelegter Fonds für öffentliche Gebäude - Zweckgebunden für Effizienz- und Klimaschutzmaßnahmen - Finanzielle Unterstützung finanzschwacher Kommunen 	Finanzierung
Verankerung von Klimaschutz im Vergabeverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Z. B. intern anzusetzender CO₂-Preis für Energie (wird in einigen Kommunen schon durchgeführt) 	Übergeordnet
MEPS	<ul style="list-style-type: none"> - Für öffentliche Gebäude und NWG (EPBD zeitnah umsetzen) 	Gebäudesanierung
Klimaschutzcontracting	<ul style="list-style-type: none"> - Umfasst auch Effizienzmaßnahmen 	Geschäftsmodelle
Personalengpässe verringern	<ul style="list-style-type: none"> - Intracting: Internes Contracting, Vergabe an andere Verwaltungseinheit - Förderung von Sanierungsmanager in der öffentlichen Hand 	Geschäftsmodelle

Öffentliche Gebäude: Best Practice aus anderen Ländern

▪ Energiesparfonds für öffentliche Gebäude

- **Kyoto Fund in Italien^[4]**: Finanzierung von Sanierungen in Schulen über vergünstigte Kredite
 - Eingeführt in 2012 mit 600 Mio. € Budget
 - Kredite mit 0,25% Zins über 20 Jahre
 - Bis 2021 wurden 200 Schulen saniert
 - **Green Fund in Frankreich^[4]**: Förderung von u.a. Effizienzmaßnahmen in öffentlichen Gebäuden
 - Eingeführt 2023 mit 2 Mrd. € Budget jährlich (deckt auch Abfallmanagement, Verkehrsmaßnahmen ab)
 - Förderwettbewerb, bei dem sich regionale Behörden bewerben können
- Ziel: Fokus auf Sanierung von Gebäuden öffentlicher Stellen, bei denen oft die Finanzmittel fehlen
- Zuschüsse und Finanzierungshilfe gibt es zwar bereits (über BEG/KfW), aber ohne langfristige Sicherheit und mit begrenztem Volumen
- Wichtig ist Langfristigkeit zur Planungssicherheit, ggf. über Zweckbindung von Mitteln (Beispiel Schweiz)

Flankierende Maßnahmen

Aus- und Weiterbildung von
Fachkräften verbessern

05

Mehr Transparenz
über Gebäudedaten

04



01

Zielgruppenorientierte
Informationskampagnen

02

Prozessoptimierung und -
innovation auf allen Ebenen
der Bauwirtschaft fördern

03

Klimaanpassung
politisch gestalten

Flankierende Maßnahmen

Maßnahme	Ausgestaltung	Themenfeld
Zielgruppenorientierte Informationskampagne	<ul style="list-style-type: none"> - Informations-Motivationskampagnen vor Ort und mit lokalen Partnern in die Fläche bringen (Finanzierung) - Vorstellung von best practices und Modellprojekten - zugeschnitten auf die verschiedenen Zielgruppen 	Beratung/ Kommunikation/ Information
Mehr Transparenz über Gebäudedaten	<ul style="list-style-type: none"> - Energieausweise öffentlich zugänglich machen - Gebäudedatenbank 	Beratung/ Kommunikation/ Information
Aus- und Weiterbildung von Fachkräften verbessern	<ul style="list-style-type: none"> - Fokussierung auf Zukunftstechnologien (Wärmepumpe, Sanierung, Klimafolgenanpassung) 	Fachkräfte
Förderung und Weiterentwicklung von Prozessoptimierung und -innovation	<ul style="list-style-type: none"> - (Höhere) Förderung von Sanierungssprints und serieller Sanierung - Etablierung von One-Stop-Shops, in denen Eigentümer Planung, Angebote, Förderung, Umsetzungssteuerung etc. aus einer Hand bekommen - Aufbau von Beratungs- und Sanierungsnetzwerken sowie eines Innovations-Hubs für Sanierungsinnovationen 	Prozessoptimierung, Innovation, Digitalisierung
Klimaanpassung politisch gestalten	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung politischer Instrumente für eine schnelle, bessere Integration in Neubau und Sanierung - Am Gebäude: Verschattung, sommerlicher Wärmeschutz, Automation - Umfeldmaßnahmen: Begrünung, Versiegelung sinnvoll begrenzen 	Klimaanpassung

Flankierende Maßnahmen: Best Practice aus anderen Ländern

■ Beispiele für **Prozessoptimierung und -innovation**

- **Dänemark: Better Home Programm^[4]** zum Ausbau von One-Stop-Shops
 - Start 2014, 2 Mrd. € Budget (insgesamt über 2014-2016)
 - Regionale Akteure wie Energieagenturen/-berater etablieren One-Stop-Shops, in denen Planung, Beratung, Angebote, Förderung und Umsetzungssteuerung gebündelt werden
 - Verbesserte Prozesse, Überwindung von Umsetzungshürden, Umsetzung innovativerer Lösungen
- **Niederlande: Renovation Accelerator^[4]** (2020 bis heute) zur Förderung von gebündelten Sanierungen
 - Bündelung mehrerer ähnlicher Sanierungsprojekte und Matching mit Anbietern, finanzielle Förderung und technische Unterstützung; Fokus auf größere Wohnungsunternehmen
 - Kosteneffiziente Sanierung durch Skaleneffekte und Prozessoptimierung

Flankierende Maßnahmen: Best Practice aus anderen Ländern

- **Klimaanpassung: Healthy Housing Rewards^[4]** (Fannie Mae) aus den **USA** (Kalifornien, 2018 bis heute)
 - Vergünstigte Kredite für gesundheitsfördernde Renovierungsmaßnahmen (bspw. Hitzeschutz)
 - Zielgruppe: Mehrfamilienhäuser mit Haushalten mit geringem Einkommen (min. 60% Einkommen < Median)
 - Starke Synergien mit energetischen Renovierungsmaßnahmen und Klimaanpassung

Fazit

Fazit

Mit den Maßnahmenpaketen kann die Sanierungsrate deutlich gesteigert werden

- Die Analyse zeigt, dass in vielen Themengebieten zum klimaneutralen Gebäudebestand bereits Maßnahmen umgesetzt wurden. Allerdings:
 - In einigen Bereichen geht die Umsetzung nicht weit genug
 - Andere Bereiche wurden bisher noch kaum adressiert
- Dies betrifft mit dem Bereich der energetischen Gebäudesanierung das unverzichtbare Fundament eines klimaneutralen Gebäudebestandes am stärksten.
- Konsequenzen sind deutlich zu langsam sinkende THG-Emissionen sowie eine auf hohem Niveau verbleibende Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- Mit den vorgeschlagenen Maßnahmenpaketen werden besonders relevante Zielgruppen adressiert und die energetische Gebäudesanierung angeschoben. Ihre Umsetzung würde zu einem deutlichen Anstieg der energetischen Sanierungsraten in Richtung 1,5% führen.

Instrumentensteckbriefe

Instrumentensteckbrief

Maßnahme: Förderung punktuell und gezielt erhöhen bei privaten Selbstnutzern	
Zielgruppe	Private Selbstnutzer
Themenfeld	Gebäudesanierung, Sozialverträglichkeit
Maßnahmenart	Förderung
Status	Veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Für den Austausch von Heizungen wurden die Fördersätze im Zuge der GEG-Novellierung stark angehoben, während die Bedingungen der Sanierungsförderung sogar verschlechtert wurden (Absenkung der Förderhöchstsummen). Vor dem Hintergrund der zu geringen Sanierungsaktivität und der gestiegenen Baukosten würde eine Erhöhung der Förderung auch für die Sanierung wichtige Impulse setzen. Um Fördermittel zu begrenzen, sollte dies zielgenau erfolgen und beispielsweise ähnlich wie bei der Heizungsförderung (oder in Frankreich) nach Einkommen gestaffelt sein und besonders die WPB adressieren. Eine weitere punktuelle Maßnahme wäre ein Bonus in der Förderung für nachbarschaftlich organisierte Sanierungsinitiativen (vgl. best practice Beispiel der Neighbourhood Grants in Belgien).
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial, insbesondere bei Fokus auf WPB
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Hoch, kann durch zielgenaue Ausgestaltung (Fokus auf Zielgruppen) begrenzt werden
Best Practice Beispiele	Österreich, Frankreich, Italien

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Steuerliche Anreize – Ausrichtung der Grundsteuer und Grunderwerbssteuer nach Effizienzniveau	
Zielgruppe	Private Selbstnutzer/Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Gebäudesanierung, Abgaben und Umlagen
Maßnahmenart	Preisinstrumente
Status	Veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Die Grundsteuer ist eine Substanzsteuer, die den Wert des Grundstückes zzgl. des Gebäudewerts besteuert. Auswertungen zum Immobilienmarkt in Deutschland zeigen, dass Wohngebäude der Effizienzklassen A+ und A bis zu 30% höhere Gebäudewerte erzielen als Gebäude der Klassen G und H. Damit steigt auch die Steuerlast für effiziente Gebäude. Um dies zu verhindern, könnte die Grundsteuer verringert werden, wenn ein bestimmtes Effizienzniveau erreicht wird. Ebenso könnte die Grunderwerbsteuer, die bei beim Kauf eines Gebäudes anfällt, verringert werden, wenn bei Erwerb auf ein bestimmtes Niveau saniert wird. Diese steuerlichen Anpassungen können für zusätzliche Anreize zum Sanieren sorgen und die Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Eigentümer verbessern.
Klimaschutzwirkung	Mittleres Potenzial, abhängig von der Ausgestaltung
Staatlicher Finanzierungsbedarf	aufkommensneutral möglich
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Unterstützung bei der Finanzierung mit Sicherheiten und Garantien

Zielgruppe	Private Selbstnutzer
Themenfeld	Gebäudesanierung, Sozialverträglichkeit
Maßnahmenart	Finanzierung
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Die Finanzierung der Kosten einer umfassenden Sanierung (für ein EFH je nach Sanierungstiefe bis zu 100 Tsd. Euro ^[21]) stellt viele Haushalte vor eine enorme Herausforderung. Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen oder ältere Privatpersonen können es schwer haben, einen Kredit zu bekommen. Eine Übernahme oder Absicherung des Kredits durch den Staat könnte hier Abhilfe schaffen. Der Staat kann das Risiko bündeln und hat Zugang zu besseren Finanzierungsbedingungen, könnte also vergünstigte Kredite für besonders betroffene Zielgruppen zur Verfügung stellen. Die Tilgung könnte über einen festgelegten Zeitraum vereinbart werden und der Kredit ähnlich wie bei einer Hypothek auf das Haus vergeben und belastet werden, sodass er bei Eigentümerwechsel weitergegeben wird (vgl. PACE Programm in den USA)
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial, insbesondere bei Fokus auf WPB und einkommensschwache Haushalte
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Gering (vor allem Risikoübernahme)
Best Practice Beispiele	USA (PACE)

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Zweckbindung der CO₂-Bepreisung	
Zielgruppe	Private Selbstnutzer/Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Sozialverträglichkeit, Förderung
Maßnahmenart	Finanzierung, Förderung, Preisinstrument
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Ähnlich wie in der Schweiz könnten die Einnahmen aus der CO ₂ -Bepreisung zweckgebunden werden, beispielsweise in Förderprogramme und eine Rückverteilung an die Haushalte. Die Zweckbindung eines festen Anteils in Förderprogramme sorgt für Planungssicherheit für die Baubranche, da damit gerechnet werden kann, dass die Förderung absehbar gesichert wird. Dies erleichtert den Aufbau und Erhalt dringend benötigter Kapazitäten für Sanierungen und anderen Effizienzmaßnahmen. Einhergehen sollte dies mit einer ebenso festen Rückverteilung eines wesentlichen Teils an die Haushalte, um für Akzeptanz und Sozialverträglichkeit zu sorgen (vgl. Steckbrief zum Klimageld).
Klimaschutzwirkung	Indirekt hohes Potenzial durch finanzielle Absicherung von Förderprogrammen
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Keiner – Instrument zur Sicherung der Finanzierung
Best Practice Beispiele	Schweiz

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Fördern und Fordern bei Worst Performing Building (WPB)	
Zielgruppe	Private Selbstnutzer/Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Gebäudesanierung
Maßnahmenart	Förderung und Ordnungsrecht
Status	Neue Maßnahme/veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	<p>Nach der in diesem Jahr überarbeiteten EPBD müssen mindestens 55% der vorgegebenen Primärenergieeinsparungen (16% bis 2030 und 20-22% bis 2035) durch die Sanierung der Worst-performing Buildings (WPB) erreicht werden. Um dies zu erreichen, braucht es einen stärkeren Fokus als die aktuell bestehenden 10% Förderbonus für die WPB in der BEG. Dies könnte erreicht werden durch eine stufenweise Verpflichtung, die Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse zu sanieren, sobald diese den Eigentümer wechseln. In jedem Fall müsste die Förderung für die Sanierung erhöht werden. Zudem stellen die aktuellen Anforderungen an eine geförderte WPB-Sanierung (Zielstandard EH70 mit erneuerbaren Energien) eine hohe Hürde dar und sollten abgesenkt werden. Eine weitere Alternative zur Adressierung der WPB besteht darin, Mieterhöhungen in den WPB erst dann zuzulassen, wenn diese auf ein energetisches Mindestniveau saniert werden.</p>
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial, durch Fokus auf WPB
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Erhöhter Förderbedarf, aber begrenzt auf WPB
Best Practice Beispiele	Frankreich, Großbritannien, Belgien, Niederlande

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Förderung punktuell und gezielt in der Vermietung erhöhen	
Zielgruppe	Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Gebäudesanierung, Sozialverträglichkeit
Maßnahmenart	Förderung
Status	Veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Mit der Novellierung des GEG wurden die Fördersätze für Maßnahmen am Gebäude angepasst und insbesondere für den Heizungsaustausch stark angehoben. Hiervon profitieren allerdings vor allem selbst nutzende Eigentümer - die vielen zur Miete wohnenden Haushalte in Deutschland dagegen kaum. Zur Erhöhung der Sozialverträglichkeit und zum Anreizen von Sanierungen auch im vermieteten Bestand sollten die Förderprogramme auch auf die Vermietung zugeschnitten werden. Beispielsweise könnten insbesondere kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen oder solche mit Sozialwohnungen, geringen Kaltmieten oder einem hohen Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen höhere Fördersätze bekommen. Dies würde Mietsteigerungen gerade für diese Gruppen abfedern und die Attraktivität der Sanierung auch für die Vermieter erhöhen.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial bei verstärkter Sanierungsaktivität im vermieteten Bestand
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Erhöhter Förderbedarf, aber begrenzt durch Zielgenauigkeit
Best Practice Beispiele	Schweiz

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Steuerliche Anreize für die Wohnungswirtschaft

Zielgruppe	Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Gebäudesanierung
Maßnahmenart	Preisinstrumente/Förderung
Status	Veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Die für private Selbstnutzer vorgeschlagene Ausrichtung der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer sollte auch für Wohnungsunternehmen gelten. Zudem sollte es - wie auch für private Selbstnutzer - die Möglichkeit geben, statt der Inanspruchnahme einer Förderung die für Sanierungen aufgewendeten Kosten von der Steuer abzusetzen. Zudem kann eine hohe steuerliche Sofortabschreibung insbesondere für Immobilienunternehmen sehr attraktiv sein. In den 90er Jahren hat dies erheblich zu einer sehr schnellen Sanierung der Gebäude in den neuen Bundesländern beigetragen.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial für die Immobilienwirtschaft, abhängig von der Ausgestaltung
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Zeitweise Steuermindereinnahmen
Best Practice Beispiele	Deutschland 90er Jahre

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Stärkere Beteiligung der Vermieter an den Betriebskosten	
Zielgruppe	Wohnungswirtschaft
Themenfeld	Sozialverträglichkeit, Gebäudesanierung
Maßnahmenart	Ordnungsrecht/Preisinstrumente
Status	veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist bekannt: Da vor allem Mieter von einer Sanierung durch geringere Energiekosten profitieren, haben Vermieter einen geringen Anreiz, ihre Gebäude zu sanieren. Dieser Anreiz kann erhöht werden, wenn Vermietende stärker an den Betriebskosten beteiligt werden. Ein Ansatz in diese Richtung ist die bereits umgesetzte Beteiligung der Vermieter an den CO ₂ -Kosten. Zur Stärkung der Anreize könnten darüber hinaus Teilwärmietenmodelle eingeführt werden können, bei denen der Vermieter einen Teil der Energiekosten übernimmt und im Gegenzug – wärmietenneutral – die Kaltmiete erhöhen kann.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial, dadurch stärker Anreize zur Sanierung von vermietetem Bestand
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Keiner
Best Practice Beispiele	Schweden, Finnland (Teilwärmietenmodelle)

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Klimageld	
Zielgruppe	Wohnungswirtschaft/private Selbstnutzer
Themenfeld	Sozialverträglichkeit
Maßnahmenart	Preisinstrument
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Die CO ₂ -Bepreisung über das BEHG führt insbesondere im Gebäudebereich zu höheren Belastungen relativ zum Einkommen für die unteren Einkommensgruppen. Mit Einführung des ETS2 ab 2027 drohen höhere Preise, was das Ungleichgewicht verstärkt und hinderlich für die Akzeptanz der CO ₂ -Bepreisung ist. Eine Rückverteilung der Einnahmen als Klimageld kann diese regressive Auswirkung umkehren und somit für mehr Akzeptanz sorgen. Für mehr Zielgenauigkeit sollte das Klimageld nach Einkommen gestaffelt sein. Alternativ kann das Klimageld wie in Österreich besteuert werden, wodurch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen und Steuersätzen mehr übrig bleibt.
Klimaschutzwirkung	Höhere Akzeptanz
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Aufkommensneutral durch Finanzierung über CO ₂ -Bepreisung (BEHG, ETS2)
Best Practice Beispiele	Schweiz, Österreich, Kanada

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Sanierungsoffensive öffentliche Gebäude	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Beratung/Kommunikation/Information
Maßnahmenart	Information
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Im Rahmen der Novellierung des Energieeffizienzgesetzes 2023 wurde festgelegt, dass die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion beim Energiesparen einnehmen soll. So hat sich der Bund selbst verpflichtet, jährlich bis 2030 45 TWh Endenergie bzw. in den öffentlichen Liegenschaften von Bund, Ländern und Kommunen jährlich zwei Prozent Endenergie einzusparen. Um dieser Vorbildfunktion auch nachzukommen, braucht es ein klares Bekenntnis, eine bundesweite Sanierungsoffensive mit Leuchtturmcharakter und begleitend eine intensive, konsistente Kommunikation des Bundes.
Klimaschutzwirkung	Indirekt über Anstoßen vermehrter Energieeinsparung
Staatlicher Finanzierungsbedarf	In Summe etwa aufkommensneutral. Hoher Investitionsbedarf wird kompensiert durch reduzierte Betriebskosten
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Öffentlicher Energiesparfonds	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Finanzierung, Gebäudesanierung
Maßnahmenart	Förderung/Finanzierung
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Zur Sanierung öffentlicher Gebäude sind oft erhebliche Investitionen notwendig, die für die öffentliche Hand eine große Herausforderung darstellen. Vor dem Hintergrund komplexer Finanzierungsverhältnisse zwischen Bund, Ländern und Kommunen, der Schuldenbremse sowie knapper Finanzmittel bei vielen Kommunen fehlt das Kapital, um die Investitionen zu stemmen. Unterstützung bei der Finanzierung gibt es zwar bereits durch Kredite und Zuschüsse der KfW bzw. BEG für Kommunen, jedoch fehlt die Sicherheit über langfristige Förder- und Finanzierungsprogramme. Ein langfristig angelegter Fonds für öffentliche Gebäude, der ausreichend und sicher ausgestattet ist und bezuschusste Finanzmittel für Energiesparmaßnahmen bereitstellt, würde für bessere Bedingungen und Planungssicherheit sorgen
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Je nach Ausgestaltung (geringer bei ausschließlicher Finanzierung, höher bei Zuschüssen)
Best Practice Beispiele	Italien, Frankreich

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Verankerung von Klimaschutz im Vergabeverfahren	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Beschaffung / öffentliche Vergabe
Maßnahmenart	Preisinstrumente
Status	veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	Bei öffentlichen Vergabeverfahren werden Zuschläge oft an das günstigste Angebot vergeben, ohne die Klimafolgekosten ausreichend zu bewerten. Dadurch werden teilweise Projekte mit der besten Klima- und Energiebilanz (bspw. umfassende Sanierungen) nicht umgesetzt, weil andere Projekte eine bessere Kostenbilanz haben. Eine stärkere Berücksichtigung der Energiebilanz und Klimawirkung könnte dafür sorgen, dass in erster Linie mit den Klimazielen kompatible Aufträge umgesetzt werden. Ein Ansatz ist dafür die Verankerung eines Schattenpreises auf CO ₂ , mit dem Klimafolgekosten – unabhängig einer tatsächlichen CO ₂ -Bepreisung – berücksichtigt werden. Auf der Bundesebene und in manchen Bundesländern ist dies bereits teilweise verankert und wird auch von der EU-Kommission vorgeschlagen, es sollte aber noch flächendeckend und verpflichtend in Deutschland umgesetzt werden.
Klimaschutzwirkung	Indirekt über stärkeren Fokus auf Energie- und Emissionseinsparungen
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Höhere Investitionen werden durch geringere Betriebskosten kompensiert
Best Practice Beispiele	Bspw. Niederlande, Norwegen, Österreich

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: MEPS für öffentliche Gebäude und NWG	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Gebäudesanierung
Maßnahmenart	Ordnungsrecht
Status	veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	In der im April 2024 beschlossenen Novelle der EPBD-Richtlinie wurde Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden beschlossen. Dies betrifft auch öffentliche Nichtwohngebäude. Nach den Mindestvorgaben müssen bis 2030 schlechtesten 16% und bis 2033 die schlechtesten 26% (in Bezug auf die Energieeffizienz) saniert werden. Je schneller diese Vorgabe sowie begleitende Maßnahmen in nationales Recht umgesetzt werden, umso früher wird sich eine Wirkung in Form zunehmender Sanierungen von Nichtwohngebäuden einstellen.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial durch Fokus auf WPB
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Kein staatlicher Finanzierungsbedarf
Best Practice Beispiele	Niederlande, Frankreich, Großbritannien, Belgien

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Klimaschutzcontracting	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Gebäudesanierung, Fachkräfte
Maßnahmenart	Finanzierung/Geschäftsmodelle
Status	Deutliche Ausweitung bestehender Maßnahme
Kurzbeschreibung	Beim Klimaschutzcontracting werden Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Energieeffizienz am Gebäude an einen Dienstleister ausgelagert. Der Dienstleister übernimmt die Umsetzung und garantiert bestimmte Einsparungen, im Gegenzug zahlt der Auftraggeber eine festgelegte Rate über einen bestimmten Zeitraum zur Deckung des Aufwands für den Dienstleister. Da der Dienstleister oft selbst Fremdkapital aufnimmt, verringert sich die finanzielle Vorleistung für die Auftraggeber. Zudem wird das Hemmnis des fehlenden Personals und Know-Hows adressiert, da die technische Planung und Umsetzung an den Dienstleister ausgelagert wird. Da die erreichten Energieeinsparungen in der Regel die Kosten finanzieren und der Dienstleister einen hohen Anreiz zur Maximierung der Einsparungen hat dieses Modell ein hohes Potenzial zur Energie- und Emissionseinsparung.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial
Staatlicher Finanzierungsbedarf	In der Regel keiner (Einsparungen finanzieren Investition) bzw. gering (Contracting-Raten)
Best Practice Beispiele	Energiepar-Contracting einiger Bundesländer (z.B. Berlin)

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Personalengpässe verringern	
Zielgruppe	Öffentliche Gebäude
Themenfeld	Fachkräfte
Maßnahmenart	Finanzierung/Geschäftsmodelle
Status	Veränderte Ausgestaltung
Kurzbeschreibung	In öffentlichen Gebäuden werden Energiesparmaßnahmen oft trotz hoher Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt, weil das Personal zum Anstoß und der Umsetzung der Maßnahmen fehlt. Ein Ansatz zur Verringerung der Personalengpässe ist das Intracting. Dabei wird eine eigene sogenannte Intracting-Kostenstelle mit einer geringen Anschubfinanzierung eingerichtet, die Energiesparmaßnahmen umsetzt und sich nach der Anschubfinanzierung aus sich selbst heraus durch die Energiekosteneinsparungen finanziert. Darüber hinaus könnten Sanierungsmanager eingestellt werden, die sich um die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen kümmern.
Klimaschutzwirkung	Hohes Potenzial
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Gering. Ggf. Förderung der Anschubfinanzierung/Sanierungsmanager
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Zielgruppenorientierte Informationskampagne	
Zielgruppe	Alle (flankierend)
Themenfeld	Beratung/Information/Kommunikation
Maßnahmenart	Information
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	<p>Im Zuge der Debatten um das GEG im letzten Jahr wurden zahlreiche unsachliche, fehlerhafte Informationen in Umlauf gebracht und viele Endverbraucher und Entscheidungsträger in Bezug auf Effizienzmaßnahmen am Gebäude verunsichert. Zur Auflösung dieser Verunsicherung braucht es zielgerichtete Informationskampagnen, die am besten vor Ort gemeinsam mit lokalen Partnern in die Fläche gebracht werden müssen. Anhand von Best Practice Beispielen kann aufgezeigt werden, dass sich Effizienzmaßnahmen oft lohnen, nicht nur für das Klima sondern auch für den Geldbeutel. In jedem Fall sollten die Kampagnen auf die verschiedenen Zielgruppen zugeschnitten sein. Positive Beispiele für innovative Kommunikationsmaßnahmen vor Ort wie die aufsuchende Energieberatung (Hessen) oder Thermografie-Spaziergänge (Hamburg) können zusammengestellt und übertragen werden.</p>
Klimaschutzwirkung	Indirekt über Anstoßen von Sanierungsaktivität
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Gering
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Mehr Transparenz über Gebäudedaten	
Zielgruppe	Alle (flankierend)
Themenfeld	Beratung/Kommunikation/Information
Maßnahmenart	Information
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Um die Energieeinsparziele zu monitoren, Instrumente zielgenau auszurichten und insbesondere die Worst Performing Buildings zu identifizieren und kontrollieren braucht es gute Informationen über den deutschen Gebäudebestand. Zur Verbesserung der Datengrundlage zu Bestandsgebäuden sollte ein Gebäuderegister eingeführt werden. Hierfür sollten einheitliche Energieausweise möglichst flächendeckend zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich gemacht werden. Eine verpflichtende Erstellung von Energieausweisen könnte zunächst anlassbezogen beispielsweise bei Eigentümerwechsel eingeführt werden.
Klimaschutzwirkung	Indirektes Potenzial durch Transparenz
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Keiner
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Aus- und Weiterbildung von Fachkräften verbessern	
Zielgruppe	Alle (flankierend)
Themenfeld	Fachkräfte
Maßnahmenart	Förderung/Information
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Zur Erreichung der Klima- und Energiesparziele im Gebäudebereich ist in den nächsten Jahren ein verstärkter Einbau von mit den Klimazielen kompatiblen Heizungssystemen (insbes. Wärmepumpen) und eine deutlich höhere Sanierungsaktivität notwendig. Hierfür müssen mehr Fachkräfte in diesen Zukunftstechnologien aus- und weitergebildet werden. Für den Wärmepumpenhochlauf wurden bereits im letzten Jahr einige Maßnahmen im Rahmen der Fachkräfteoffensive vom BMWK beschlossen ^[23] . Dies sollte zügig umgesetzt werden und auch für die Sanierung geplant werden. Wichtig sind in diesem Rahmen auch Fortbildungen zur zielführenden Bilanzierung der transparenten Gebäudehülle und zu Klimaanpassungsmaßnahmen (bspw. zukunftsicherer sommerlicher Hitzeschutz).
Klimaschutzwirkung	Indirektes Potenzial, Verfügbarkeit von Fachkräften dämpft Steigerungen der Baukosten
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Keiner/gering, je nach Ausgestaltung
Best Practice Beispiele	

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Förderung und Weiterentwicklung von Prozessoptimierung und -innovation	
Zielgruppe	Alle (flankierend)
Themenfeld	Prozessoptimierung, Digitalisierung, Innovation
Maßnahmenart	Förderung/Information
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Maßnahmen zur Optimierung von Prozessen bei der Planung und Umsetzung von Sanierungen sowie innovativen Sanierungskonzepten bieten ein hohes Potenzial zur Einsparung von Kosten durch beispielsweise Skaleneffekten und schnelleren Umsetzung von größeren Projekten. Zu den unterschiedlichen Ansätzen zählen Sanierungssprints, serielle Sanierungen, Sanierungsgemeinschaften in Quartieren, One-Stop-Shops sowie Beratungs- und Sanierungsnetzwerke. Eine flächendeckende Umsetzung dieser Ansätze sollte gefördert und Sanierungsinnovationen in einer zentralen Stelle erprobt und koordiniert werden (Innovations-Hub).
Klimaschutzwirkung	Mittleres Potenzial: Skaleneffekte reduzieren Baukosten
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Gering
Best Practice Beispiele	U.a. Niederlande (serielle und gebündelte Sanierung), Dänemark (One-Stop-Shops), Belgien

Instrumentensteckbriefe

Maßnahme: Klimaanpassung politisch gestalten	
Zielgruppe	Alle (flankierend)
Themenfeld	Klimaanpassung
Maßnahmenart	Förderung
Status	Neue Maßnahme
Kurzbeschreibung	Die Folgen des Klimawandels sind bereits jetzt in Deutschland spürbar und werden es in Zukunft noch stärker sein. Daher braucht es einen stärkeren Fokus auch auf Maßnahmen zur Klimaanpassung an Gebäuden, um diese schneller und besser in den Neubau und die Sanierung zu integrieren. Hierfür sollten Klimaanpassungsmaßnahmen stärker in den Förderungen mitgedacht und die Politikinstrumente weiterentwickelt werden. Besondere Dringlichkeit hat – neben dem Schutz vor Starkregen und Starkwind – der sommerliche Wärmeschutz: Da hier Gesetz und Normen überholt sind, reicht selbst bei vielen heutigen Neubauten der Hitzeschutz nicht aus. Es droht eine weitere starke Zunahme der Nachrüstung von Klimaanlage und damit ein erheblicher Anstieg des Strombedarfs. Beispiele für wirksame Maßnahmen am Gebäude sind Verschattung, sommerlicher Wärmeschutz und Automation, für Maßnahmen im Umfeld des Gebäudes eine stärkere Begrünung und eine maßvolle Versiegelung.
Klimaschutzwirkung	Gering, Fokus auf Anpassung
Staatlicher Finanzierungsbedarf	Je nach Ausgestaltung, höherer Bedarf bei Förderung
Best Practice Beispiele	USA


Referenzen

Referenzen

- [1] UBA 2024: Emissionsübersichten KSG-Sektoren 1990-2023. [Online verfügbar](#).
- [2] Prognos et al. 2023: Gebäudestrategie Klimaneutralität. [Online verfügbar](#).
- [3] BMWK (2024): Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045: Endbericht Roadmap Energieeffizienz. [Online verfügbar](#).
- [4] IEA (2024): Policies database. [Online verfügbar](#).
- [5] Europäische Kommission (2021): Annexes to the study ‚Lessons learned to inform integrated approaches for the renovation and modernisation of the built environment‘. [Online verfügbar](#).
- [6] Europäische Kommission (2022): Analysis of the national long-term renovation strategies. [Online verfügbar](#).
- [7] Gebäude-Allianz (2021): Sanierungsfall Klimaschutz – notwendige Weichenstellungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand. Gemeinsames Positionspapier der Gebäude-Allianz. [Online verfügbar](#).
- [8] Agora Energiewende (2021): Ein Gebäudekonsens für Klimaneutralität: 10 Eckpunkte wie wir bezahlbaren Wohnraum und Klimaneutralität 2045 zusammen erreichen. Impulspapier. [Online verfügbar](#).
- [9] Agora Energiewende, ifeu und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung. [Online verfügbar](#).
- [10] Öko-Institut et al. (2022): Mindestvorgaben für die Gesamteffizienz von Bestandsgebäuden. Kurzgutachten für die BfEE und BMWK. [Online verfügbar](#).
- [11] Ralph Henger, Sibylle Braungardt, Jana Karras, Benjamin Köhler, Greta Reeh (2023): Schweden als Vorbild zur Überwindung des Vermieter-Mieter-Dilemmas – (Teil-)warmmieten oder Reform der Modernisierungsumlage? Kopernikus-Projekt Ariadne, Potsdam. [Online verfügbar](#).
- [12] Hannes Doderer, Elias Eickelmann, Ralph Henger et al. (2021): Maßnahmen und Instrumente für eine ambitionierte, klimafreundliche und sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudesektor. [Online verfügbar](#).
- [13] Prognos und Fraunhofer ISE (2024): Fit für 2024: Investitionsbedarf der Transformation öffentlicher Nichtwohngebäude. Studie für die Dena, Veröffentlichung im Juli 2024.
- [14] Umweltbundesamt (2024): Sozialverträgliche Dekarbonisierung im Gebäudebestand. Anreiz- und Verteilungswirkungen von Instrumenten für die energetische Sanierung im Bestand. [Online verfügbar](#).
- [15] BBSR (2022): Informationssystem zur Wohnungswirtschaft. [Online verfügbar](#).

Referenzen (Fortsetzung)

- [16] BMK (2023): Informationsblatt Sanierungsbonus für Private. Version 03/2024. [Online verfügbar](#).
- [17] Ministry of the Economy, Finance and Industrial and Digital Sovereignty (2024): MaPrimeRenov': the bonus for energy renovation (auf Französisch). [Online verfügbar](#).
- [18] Crispian Balmer & Giuseppe Fonte (2024): Why Italy's Superbonus blew a hole in state accounts. Reuters article. [Online verfügbar](#).
- [19] Bundesamt für Wohnungswesen der Schweiz (2022): Wohnraumförderungsgesetz WFG: Sonderprogramm 2021-2025. [Online verfügbar](#).
- [20] Bundesamt für Umwelt der Schweiz (2020): Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen. [Online verfügbar](#).
- [21] Prognos (2024): Mit klimaneutralen Gebäuden Geld sparen? Durchführung von Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Sanierungen bei Bestandsgebäuden. Studie im Auftrag des WWF Deutschland e.V. (Veröffentlichung im Juli)
- [22] KPMG (2023): Klimaverträglich bauen mit einem Schattenpreis für CO₂-Emissionen: Wie die öffentliche Hand Bauprojekte ausschreiben kann, um ihre Klimaschutzziele zu erreichen – ein Impulspapier für den Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. [Online verfügbar](#).
- [23] BMWK (2023): Fahrplan für 2023 zum Wärmepumpenhochlauf. [Online verfügbar](#).
- [24] AG Energiebilanzen (2023): Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland. Endenergieverbrauch nach Energieträgern und Anwendungszwecken. [Online verfügbar](#).

A photograph of a workspace. In the center, a laptop is open on a light-colored wooden desk. The laptop screen is white and displays the German phrase "Vielen Dank!" in a large, bold, black sans-serif font. To the left of the laptop is a white ceramic pot containing a green, grass-like plant. To the right is a white ceramic mug. The background is a plain, light grey wall.

**Vielen
Dank!**

Bild: iStock / Wiyada Arunwaikit

Projektteam



Nils Thamling

**Principal, Leitung Themetem
Wärmemarkt**

Projektleitung

Tel.: +49 30 5200 59 271

Mail: nils.thamling@prognos.com

[linkedin.com/in/nils-thamling/](https://www.linkedin.com/in/nils-thamling/)



Nora Langreder

Projektleiterin, Energieeffizienz

Projektleitung



Frederik Lettow

Berater, Energieeffizienz

Bearbeitung

Impressum/Disclaimer

Kontakt

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin
Deutschland

Telefon: +49 30 52 00 59-210

Fax: +49 30 52 00 59-201

E-Mail: info@prognos.com

www.prognos.com

twitter.com/prognos_ag

Alle Inhalte dieses Werkes, insbesondere Texte, Abbildungen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Prognos AG. Jede Art der Vervielfältigung, Verbreitung, öffentlichen Zugänglichmachung oder andere Nutzung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Prognos AG.

Fotos der Mitarbeitenden, soweit nicht anders gekennzeichnet, von: Prognos AG/Annette Koroll Fotos

Stand: 1. Januar 2023

Wir geben Orientierung.

Prognos AG – Europäisches Zentrum
für Wirtschaftsforschung und
Strategieberatung