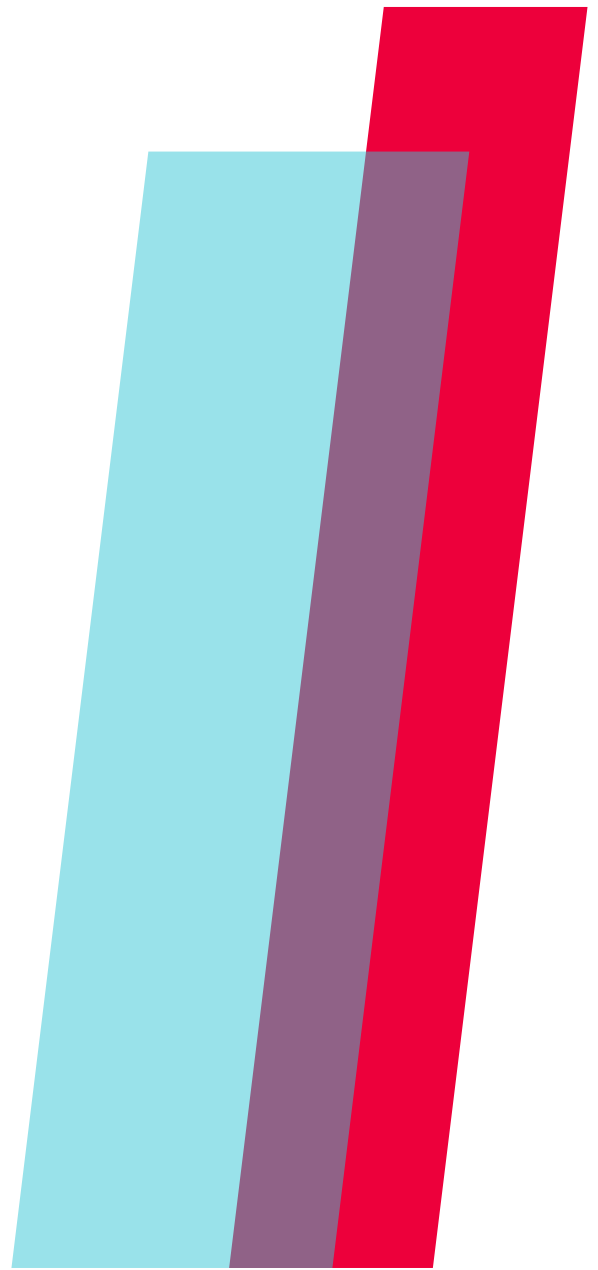


KURZSTUDIE

**Wirkungsabschätzung für
Politikinstrumente zur energetischen
Gebäudesanierung und zum Neubau**



Enabling progress. With evidence.

Prognos gibt Orientierung in Zeiten der Ungewissheit. Wir vereinen Wirtschaftsforschung und Strategieberatung, um tragfähige Entscheidungen in komplexen Umfeldern zu ermöglichen. Unsere belastbaren Daten, präzisen Analysen und innovativen Methoden unterstützen Verantwortliche in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft dabei, den Wandel aktiv zu gestalten. So ermöglichen wir Fortschritt mit Substanz. Für Entscheidungen, die auf Evidenz beruhen.

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Gründungsjahr

1959

Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Jan Giller

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE 122787052

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem
Recht; Sitz der Gesellschaft: Basel-Stadt
Handelsregisternummer
CH-270.3.003.262-6

Unsere Standorte

Hauptsitz der Prognos AG in der Schweiz

Prognos AG

St. Alban-Vorstadt 24
4052 Basel

info@prognos.com

X: [Prognos AG](#)

LinkedIn: [@Prognos_AG](#)

[prognos.com](https://www.prognos.com)

Weitere Standorte der Prognos AG in Deutschland

Prognos AG
Goethestr. 85
10623 Berlin

Prognos AG
Domshof 21
28195 Bremen

Prognos AG
Werdener Straße 4
40227 Düsseldorf

Prognos AG
Heinrich-von-Stephan-Str. 17
79100 Freiburg

Prognos AG
Hermannstraße 13
(c/o WeWork)
20095 Hamburg

Prognos AG
Nymphenburger Str. 14
80335 München

Prognos AG
Eberhardstr. 12
70173 Stuttgart

Standort der Prognos AG in Belgien

Prognos AG
Résidence Palace, Block C
Rue de la Loi 155
1040 Brüssel

Tochtergesellschaft in Österreich

Prognos Europe GmbH
Walcherstraße 11
1020 Wien

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Zentrale Ergebnisse	5
3	Methodische Vorbemerkungen	7
4	Gebäudesanierung	9
4.1	Verbesserung der steuerlichen und BEG-Förderung von Sanierungsmaßnahmen	9
4.2	Steuerliche Absetzbarkeit der Sanierung geerbter Immobilien	11
4.3	Sonder-AfA für die Sanierung von Worst Performing Buildings (WPB)	13
5	Neubau	15
5.1	Förderung genehmigter EH55- Gebäude	15
5.2	Nachrangkredite mit Förderzins für die Wohnungswirtschaft und private Selbstnutzer	17
5.3	Absenkung Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Ersterwerber	19
	Tabellenverzeichnis	21

1 Einführung

Die politischen Zielsetzungen im Gebäudesektor – insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Stabilisierung der Baukonjunktur und die Umsetzung der Energiewende – stehen unter erheblichem Druck. Die Zahl der Bauanträge steht nach wie vor auf einem deutlich zu niedrigem Niveau, die Sanierungsrate bleibt deutlich hinter den Anforderungen zurück, und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren Investitionen in Neubau und energetische Modernisierung. Obwohl im Koalitionsvertrag der Bundesregierung eine Reihe von neuen Maßnahmen sowie die Weiterentwicklung bestehender Förderinstrumente angekündigt wurden, ist deren Umsetzung bislang nur in Teilen erfolgt. Der Bedarf an wirksamen politischen Impulsen bleibt damit hoch.

Vor diesem Hintergrund zielt die vorliegende Untersuchung darauf ab, ausgewählte Politikinstrumente aus dem Koalitionsvertrag konkret auszugestalten und die Wirkungen abzuschätzen. Die Vorschläge sind dabei als Ergänzung und Optimierung der bereits bestehenden Politikinstrumente gedacht. Sie sollen gezielt helfen das Sanierungsgeschehen in Deutschland anzuschieben und den Investitionsstau im Wohnungsneubau aufzulösen.

Die Ergebnisse bieten eine fundierte Entscheidungsgrundlage für politische Akteure – insbesondere im Kontext der Haushaltsplanung und der strategischen Ausrichtung der Förderpolitik.

Die Methodik basiert auf der konzeptionellen Entwicklung der Instrumente, ihrer Parametrisierung und einer quantitativen Wirkungsabschätzung. Dabei wurden öffentlich verfügbare Daten, bestehende Förderstatistiken und wirtschaftliche Kennzahlen herangezogen, um die haushaltspolitischen Kosten, die ausgelösten Investitionen sowie die klima- und energiepolitischen Effekte darzustellen. Die ermittelten Treibhausgas-(THG)-Minderungswirkungen der Sanierungsförderinstrumente werden als Brutto-Effekte im Jahr 2030 ausgewiesen und sind zusätzlich zum Mit-Maßnahmen-Szenario (MMS) des aktuellen Projektionsberichts.¹ Somit lässt sich ihr Beitrag zum Schließen der Ziellücke des MMS direkt erkennen. Diese liegt bei knapp 12 Mio. t THG im Jahr 2030.

¹ UBA (2025): Treibhausgas-Projektionen 2025 für Deutschland (Projektionsbericht 2025), [online verfügbar](#).

2 Zentrale Ergebnisse

Die Analyse zeigt, dass sowohl die Verbesserung bestehender als auch die Einführung neuer Instrumente **substanzielle Impulse für den Wohnungsbau und die energetische Sanierung** liefern können – und dies, **ohne die öffentlichen Haushalte strukturell zu überfordern**. Zwar verursachen die Maßnahmen fiskalische Kosten, etwa durch geringere Steuereinnahmen oder Förderausgaben, sie generieren jedoch **zugleich erhebliche wirtschaftliche Aktivität und Beschäftigung**, die zu **zusätzlichen Einnahmen für Bund, Länder und Kommunen** führt und gleichzeitig die sozialen Sicherungssysteme entlasten können.

Die quantitativen Ergebnisse der untersuchten Maßnahmen zeigen deutlich, dass gezielte finanzielle Impulse im Gebäudesektor sowohl im Bereich Sanierung als auch im Neubau erhebliche Wirkung entfalten können. Die Maßnahmen zur energetischen Sanierung (M 4.1 bis M 4.3) führen zu substanziellen Treibhausgasreduktionen. Die mobilisieren jährlich Investitionen in Milliardenhöhe (siehe Tabelle 1) und sichern Beschäftigung sowohl im Handwerk als auch im verarbeitenden Gewerbe. Dadurch generieren sie relevante fiskalische Rückflüsse – etwa durch zusätzliche Steuereinnahmen und vermiedene Ausgaben – die ihre Kosten zu einem erheblichen Teil kompensieren, teils sogar überkompensieren.

Übersicht der Maßnahmen:

- M 4.1: Verbesserung der steuerlichen und BEG-Förderung von Sanierungsmaßnahmen
- M 4.2: Steuerliche Absetzbarkeit der Sanierung geerbter Immobilien
- M 4.3: Sonder-AfA für die Sanierung von Worst Performing Buildings (WPB)

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse der Instrumente im Bereich Gebäudesanierung

		M 4.1	M 4.2	M.4.3
Kosten für zusätzliche Förderung bzw. Steuerausfall	Mrd. Euro/Jahr	1,4	0,9	0,4
Potenzial für Mehreinnahmen und Minderausgaben	Mrd. Euro/Jahr	1,0	1,1	0,6
Ausgelöste Investitionen pro Jahr	Mrd. Euro/Jahr	3,0	3,1	1,7
Induzierte Beschäftigung	Tsd. VZÄ	22	23	12
THG-Einsparung bis 2030	Mio. t CO ₂	0,4	0,4	0,7
THG-Einsparung bis 2045	Mio. t CO ₂	1,7	1,5	3,0

Quelle: Berechnungen Prognos

Im Neubausektor zeigen insbesondere die Maßnahmen M 5.1 und M 5.2 ein hohes Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und zur Stabilisierung der Baukonjunktur (siehe Tabelle 2). Die Maßnahme M 5.2, die auf die Einführung von Nachrangkrediten mit Förderzins abzielt, sticht dabei durch ihr besonders hohes Investitionsvolumen und ihre starke Hebelwirkung hervor. Sie

adressiert zentrale Hemmnisse der Wohnungswirtschaft – insbesondere die Liquiditätsengpässe – und kann damit kurzfristig und effektiv zur Ausweitung des Wohnungsangebots beitragen.

Übersicht der Maßnahmen im Bereich Neubau:

- M 5.1: Förderung genehmigter EH55-Gebäude
- M 5.2: Nachrangkredite mit Förderzins
- M 5.3: Absenkung der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Eigentümer

Tabelle 2: Zentrale Ergebnisse der Neubau Maßnahmen

		M 5.1 ²	M. 5.2	M 5.3
Kosten: Zinsvergünstigung	Mrd. Euro/Jahr	0,4	0,8	
Kosten: Steuerausfall pro Jahr	Mrd. Euro/Jahr			0,9
Potenzial für Mehreinnahmen und Minderausgaben	Mrd. Euro/Jahr	1,4	3,3	1,0
Ausgelöste Investitionen pro Jahr	Mrd. Euro/Jahr	4,2	10,0	2,9
Induzierte Beschäftigung	Tsd. VZÄ	32	75	22
Schaffung zusätzlichen Wohnraum	Wohneinheiten	17 Tsd.	35 Tsd.	8 Tsd.

Quelle: Berechnungen Prognos

Grundsätzlich sind alle untersuchten Maßnahmen für sich genommen und mit Blick auf die skizzierten politischen Ziele sinnvoll und empfehlenswert. Im Fall einer Priorisierung treten jene Instrumente in den Vordergrund, die eine hohe Wirkung bei vertretbarem Mitteleinsatz entfalten. Dazu zählen insbesondere die steuerliche Förderung nach § 35c EStG mit sozialer Staffelung, die Einführung von Nachrangkrediten für die Wohnungswirtschaft sowie die gezielte Sanierungsförderung für WPB. Diese Maßnahmen kombinieren soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Zielsetzungen und sind geeignet, die Baukonjunktur nachhaltig zu beleben. Eine Förderung bereits genehmigter EH55-Wohngebäude kann kurzfristig zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums beitragen.

Darüber hinaus sind eine verlässliche und langfristig angelegte Förderpolitik sowie stabile und konsistente regulatorische Rahmenbedingungen entscheidend. Förderprogramme sollten über Jahre hinweg stabil bleiben, um Planungssicherheit für Investoren und Eigentümer zu gewährleisten. Neue Instrumente sollten nur angekündigt werden, wenn ihre Umsetzung haushaltspolitisch gesichert ist. Zudem empfiehlt sich eine enge Verzahnung der Förderlogik mit bevorstehenden regulatorischen Entwicklungen – etwa der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) – um Synergien zu nutzen und Zielkonflikte zu vermeiden.

² Maßnahme wirkt nur in 2026

3 Methodische Vorbemerkungen

In den folgenden Steckbriefen werden die betrachteten Maßnahmen jeweils kurz beschrieben, ihre Ziele dargelegt und eine mögliche Ausgestaltung skizziert. Zudem werden potenzielle klima-, bau- sowie finanzpolitische Effekte quantifiziert. Die Maßnahmen und ihre Wirkungen sind nicht als ein konsistentes Maßnahmenpaket zu verstehen, sondern wurden jeweils einzeln betrachtet. Die ermittelten Effekte beruhen dabei auf vereinfachten Berechnungsansätzen, die in den jeweiligen Steckbriefen kurz beschrieben werden. Dabei wurden energie- und finanzwirtschaftliche Betrachtungen verwendet und basierend auf Erfahrungswerten und Ableitungen aus der Literatur Annahmen getroffen, welche Wirkung die Maßnahmen erzielen könnten. Die CO₂-Minderungseffekte der sanierungsbezogenen Maßnahmen werden in den Steckbriefen als Brutto-Effekte im Jahr 2030 ausgewiesen. Mögliche Interaktionen wie Überlappung oder Hebelung mit anderen Maßnahmen werden nicht abgebildet. Als Maßnahmenbeginn wird das Jahr 2026 angenommen, gleichbedeutend mit einer Wirkungsdauer von fünf Jahren bis 2030. Bei Veränderung bestehender Maßnahmen wird jeweils der zusätzliche THG-Reduktionseffekt gegenüber der aktuellen Ausgestaltung der Maßnahme dargestellt. Dies ermöglicht einen Abgleich der Einsparung mit dem MMS des Projektionsberichts 2025.³

Die in der Praxis erzielte Wirkung ist jedoch von vielen Faktoren abhängig und kann von den hier ermittelten Effekten abweichen. Zudem sind tatsächlich erzielte Effekte abhängig von der konkreten Ausgestaltung der Maßnahmen. Die ermittelte Maßnahmenwirkung ist daher mit Unsicherheiten behaftet, erlaubt aber eine begründete Abschätzung basierend auf den vorhandenen Informationen und der angenommenen Ausgestaltung der Maßnahmen.

Während die Berechnungsansätze zur Ermittlung von klima- und baupolitischen Effekten sich je Maßnahme unterscheiden, sind die Ansätze zur Ableitung von konjunkturellen und fiskalischen Effekten grundsätzlich einheitlich für alle Maßnahmen. Ausgangspunkt ist dabei immer das Investitionsvolumen, das die Maßnahme zusätzlich auslösen könnte und sich aus den spezifischen Berechnungsansätzen ergibt. Die Produktions- und Beschäftigungseffekte dieser Investitionen werden dann anhand von Multiplikatoren aus Blazejczak et al. (2024)⁴ berechnet. Demnach induziert eine Investitionsnachfrage von 1 Mrd. Euro im Bereich Energieeffizienz eine Bruttoproduktion von etwa 1,8 Mrd. Euro, wenn Vorleistungen zur Bedienung der Investitionsnachfrage mitberücksichtigt werden. Der überwiegende Teil der Investitionen und Produktion erfolgt dabei in Deutschland.⁵ Zudem wird aus Blazejczak et al. (2024) abgeleitet, dass ein Investitionsvolumen von 1 Mrd. Euro für Energieeffizienzmaßnahmen mit einem Arbeitskräftebedarf von knapp 8.000 Beschäftigten verbunden ist.

³ UBA (2025): Treibhausgas-Projektionen 2025 für Deutschland (Projektionsbericht 2025), [online verfügbar](#).

⁴ Blazejczak, Jürgen; Edler, Dietmar; Gornig, Martin; Gulden, Vivien-Sophie; Gehrke, Birgit; Schasse, Ulrich; Feilcke, Jakob Nikolas (2024): Ökonomische Indikatoren von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz – Materialien Berichtsjahr 2023. Teilbericht im Auftrag des Umweltbundesamts, [online verfügbar](#).

⁵ Der Anteil der Investitionsnachfrage, der durch Investitionen bzw. Produktion im Inland gedeckt wird, beträgt in Blazejczak et al. (2024) 94 %.

Fiskalische Effekte werden in Anlehnung an die Methodik in Barabas et al. (2011)⁶ basierend auf den ermittelten Produktions- und Beschäftigungseffekten sowie Opportunitätskosten der Arbeitslosigkeit aus Hausner et al. (2025)⁷ zuzüglich Mehreinnahmen aus der Mehrwertsteuer auf Investitionsgüter und Unternehmensbesteuerung berechnet. Berücksichtigt werden Mehreinnahmen aus Einkommenssteuern, Sozialabgaben, Mehrwertsteuer, Unternehmenssteuern und Minderausgaben in der Sozialversicherung. Die potenziellen Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben der induzierten Produktions- und Beschäftigungswirkungen sind dabei als Obergrenze zu verstehen. Sie fallen nur vollständig an, wenn die berücksichtigten Investitionen zusätzlich sind und entsprechende zusätzliche Produktion und Beschäftigung auslösen. In der Praxis wird bestehende Produktion und Beschäftigung auch teilweise verdrängt oder bspw. der zusätzliche Aufwand durch Überstunden statt neuer Arbeitsplätze gedeckt. Darüber hinaus werden nicht alle potenziellen fiskalischen Effekte berücksichtigt, es fehlen beispielsweise administrative Kosten und Mindereinnahmen über Energiesteuern aufgrund geringerem Energieverbrauch nach Sanierungsmaßnahmen.

⁶ Barabas et al. (2011): Zukunft Bau: Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. Endbericht – Juni 2011. Forschungsprojekt im Auftrag des BBSR, [online verfügbar](#).

⁷ Hausner et al. (2025): Die Kosten der Arbeitslosigkeit sind 2023 wieder deutlich gestiegen, In: IAB-Forum 12. März 2025, [online verfügbar](#).

4 Gebäudesanierung

4.1 Verbesserung der steuerlichen und BEG-Förderung von Sanierungsmaßnahmen

Tabelle 3: Steckbrief zur Maßnahme 4.1

Name	Verbesserung der steuerlichen und BEG-Förderung von Sanierung
Kurzbeschreibung	Das Instrument zielt darauf ab, die Förderung von Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle insbesondere in der steuerlichen Förderung nach § 35c EStG und in der Konsequenz auch in der BEG zu verbessern. Vorgesehen ist eine Erhöhung der Grundförderung in der steuerlichen Förderung und analog in der BEG. Zusätzlich soll ein Einkommensbonus analog zur Heizungsförderung von 5 % und ein WPB-Bonus von 5 % eingeführt werden, die kumulierbar sind. So soll die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands allgemein und besonders für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommens angereizt werden.
Ziele	• Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Bestand • Entlastung der BEG-Zuschussförderung durch klare Einkommensgrenzen • Fokus auf Haushalte in WPB und mit geringem bis mittlerem Einkommen • Klimaschutz durch THG-Minderung im Gebäudesektor
Ausgestaltung	• Erhöhung des Steuerabzugs und der Grundförderung in der BEG von 20 % auf 25 % der Investitionskosten • Deckelung der Förderberechtigung in der BEG auf 100 Tsd. Euro HH-Nettoeinkommen und in der steuerlichen Förderung auf 200 Tsd. Euro HH-Nettoeinkommen • Optionaler Bonus von 5 % bei Sanierung in Gebäuden mit Energieklasse F/G/H • Einkommensbonus in der BEG von 5% analog zur Heizungsförderung • BEG-Förderkredite mit Tilgungszuschuss bleiben unverändert
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Anzahl aktueller Fälle in Steuerermäßigung aus Förster et al. (2024)⁸ und in der BEG (Heinrich et al. (2025)⁹) • Annahme: Maßnahme erhöht Fallzahlen um ein Drittel in der Steuerermäßigung und in der BEG • Berechnung der Investitionen und THG-Reduktion anhand durchschnittlicher Investitionssummen und Fördereffizienzen aus Heinrich et al. (2025) • Laufzeit: 2026 bis 2045

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

⁸ Förster et al. (2024): Instrumente für die Treibhausgas-Projektionen 2025. Abschlussbericht im Auftrag des Umweltbundesamtes, [online verfügbar](#).

⁹ Heinrich et al. (2025): Förderwirkungen BEG EM 2023. Endbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, [online verfügbar](#).

Tabelle 4: Effekte der Maßnahme 4.1

Finanzpolitische Effekte (pro Jahr)		Konjunkturelle und klimapolitische Effekte (pro Jahr)	
Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall [Mrd. Euro]	1,4	Ausgelöste Investitionen [Mrd. Euro]	3,0
davon in der BEG [Mrd. Euro]	0,7		
davon in der Steuerförderung [Mrd. Euro]	0,6		
Förderhebel: private Investitionen je Fördereuro je Förderfall	3,0	Induzierte Produktion [Mrd. Euro]	5,1
Gesamt (inkl. Mitnahmeeffekte)	2,1		
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	1,0	Induzierte Beschäftigung [Vollzeitäquivalente]	22 Tsd.
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	0,6		
Minderausgaben Sozialversicherung	0,35		
		Zusätzliche THG-Reduktion im Jahr 2030 [Mio. t CO ₂] relativ zu Ziellücke MMS	0,42 4 %

Quelle: Berechnungen Prognos

4.2 Steuerliche Absetzbarkeit der Sanierung geerbter Immobilien

Tabelle 5: Steckbrief zur Maßnahme 4.2

Name	Steuerliche Absetzbarkeit der Sanierung geerbter Immobilien
Kurzbeschreibung	Die Maßnahme sieht vor, dass Erben steuerlich begünstigt werden, wenn sie geerbte Immobilien energetisch sanieren. Ziel ist es, direkt beim Eigentümerwechsel einen Anreiz zur Modernisierung/Sanierung zu setzen – insbesondere bei energetisch veralteten Gebäuden. Die Förderung erfolgt entweder durch Abzug der Sanierungskosten von der Erbschaftssteuer oder – falls keine Erbschaftssteuer anfällt – über eine Steuerermäßigung bei der Einkommensteuer, analog zu § 35c EStG.
Ziele	• Sanierungsanreiz beim Eigentümerwechsel • Förderung energetischer Sanierung bei veralteten Gebäuden • Klimaschutz und Werterhalt im Gebäudebestand
Ausgestaltung	• Abzug von 20 % der Sanierungskosten von der Erbschaftssteuerschuld • Alternativ: Steuerermäßigung bei Einkommenssteuer (analog zu § 35c EStG) • Kumulierbar mit BEG und steuerlicher Förderung §35c EStG (bei heutigen Konditionen) • Anforderungen analog zur BEG-Förderung • Nur für Maßnahmen an der Gebäudehülle (Einzelmaßnahmen und umfassende Sanierung)
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Anzahl vererbter Immobilien pro Jahr aus Braun (2025)¹⁰ • Annahme: Maßnahme erhöht Sanierungsrate vererbter Immobilien um 10 %-Punkte (Annahme aktuell: 5 %) • Berechnung der Investitionen und THG-Reduktion anhand durchschnittlicher Investitionssummen und Fördereffizienzen aus Heinrich et al. (2025)¹¹ • Laufzeit: 2026 bis 2045

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

¹⁰ Braun (2025): Erben in Deutschland 2015-24: Volumen, Verteilung und Verwendung. Analyse im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, [online verfügbar](#).

¹¹ Heinrich et al. (2025): Förderwirkungen BEG EM 2023. Endbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, [online verfügbar](#).

Tabelle 6: Effekte der Maßnahme 4.2

Finanzpolitische Effekte (pro Jahr)		Konjunkturelle und klimapolitische Effekte (pro Jahr)	
Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall [Mrd. Euro]	0,9	Ausgelöste Investitionen [Mrd. Euro]	3,1
Förderhebel: private Investitionen je Fördereuro je Förderfall	5,0	Induzierte Produktion [Mrd. Euro]	5,2
Gesamt (inkl. Mitnahmeeffekte)	3,3		
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	1,0	Induzierte Beschäftigung [Vollzeitäquivalente]	23 Tsd.
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	0,7		
Minderausgaben Sozialversicherung	0,4		
		Zusätzliche THG-Reduktion im Jahr 2030 [Mio. t CO ₂]	0,38
		relativ zu Ziellücke MMS	3 %

Quelle: Berechnungen Prognos

*Maximales Potenzial, wenn alle Investitionen zusätzlich stattfinden und keine Verdrängungseffekte stattfinden. Ohne Berücksichtigung von u. a. administrativen Kosten, Mindereinnahmen aus Energiebesteuerung (s. Abschnitt 3).

4.3 Sonder-AfA für die Sanierung von Worst Performing Buildings (WPB)

Tabelle 7: Steckbrief zur Maßnahme 4.3

Name	Sonder -AfA für die Sanierung von WPB
Kurzbeschreibung	Die Maßnahme sieht eine zeitlich begrenzte degressive Sonderabschreibung für energetische Sanierungen an gewerblich vermieteten Gebäuden mit hohem Instandhaltungsrückbau (WPB) vor. Ziel ist es, gezielt Investitionen in energetisch besonders schlechte Mietobjekte (z. B. Klasse F/G/H) anzureizen. Dies begrenzt auch die Belastung der Mietenden durch hohe Energiekosten.
Ziele	• Gezielter Anreiz für Sanierung insbesondere für Vermietungsobjekte • Schutz der Mietenden vor hohen Energiekosten
Ausgestaltung	• Degressive Sonderbeschreibung für umfassende Sanierungen von Vermietungsobjekten in Energieeffizienzklassen F/G/H • Zeitliche begrenzt auf innerhalb der nächsten 5 Jahre sanierte Objekte (2026-30) • Abschreibung analog zur Sonderabschreibung für Baudenkmäler nach §7i EStG (vollständige Abschreibung innerhalb von 12 Jahren) • Erreichung mindestens von Effizienzklasse C • Ggf. Kopplung an Auflagen an z.B. Modernisierungsumlage, Mietpreisbindung, Belegungsrechte
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Statistik zum Gebäudebestand der Wohnungswirtschaft aus GdW (2024)¹² und Verteilung Effizienzklassen aus Prognos et al. (2019)¹³ • Annahme: Maßnahme steigert Sanierungsrate im Segment WPB in der Vermietung um 0,5 %-Punkte (Annahme aktuell: 1,5%) • Berechnung der Investitionen und THG-Reduktion über Modellrechnung der Sanierung (inkl. tlw. Heizungstausch) von typischem EFH/MFH mit EE-Klasse G auf EE-Klasse C basierend auf ARGE (2022)¹⁴, dena (2011)¹⁵, IWU 2016)¹⁶, Langreder et al. (2024)¹⁷ • Laufzeit: 2026 bis 2045

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

¹² GdW (2024): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/25. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, [online verfügbar](#).

¹³ Prognos et al. (2019): Vorbereitende Untersuchungen zur Erarbeitung einer Langfristigen Renovierungsstrategie nach Art 2a der EU-Gebäuderichtlinie RL 2018/844 (EPBD). Ergänzung zum Endbericht, [online verfügbar](#).

¹⁴ ARGE (2022): Wohnungsbau-Studie: Die Zukunft des Baubestandes. 13. Wohnungsbau-Tag 2022, [online verfügbar](#).

¹⁵ dena (2010): dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“.

¹⁶ IWU (2016): Häuser sparsamer als verlangt – Investive Mehrkosten bei Neubau und Sanierung.

¹⁷ Langreder et al. (2024): Technikatalog zur Kommunalen Wärmeplanung, Version 1.1, [online verfügbar](#).

Tabelle 8: Effekte Maßnahme 4.3

Finanzpolitische Effekte (pro Jahr)		Konjunkturelle und klimapolitische Effekte (pro Jahr)	
Steuerausfall [Mrd. Euro]	0,1	Ausgelöste Investitionen	1,7
Durchschnitt bis 2030	0,39	[Mrd. Euro]	
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	0,6	Induzierte Produktion	2,8
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	0,4	[Mrd. Euro]	
Minderausgaben Sozialversicherung	0,2		
		Induzierte Beschäftigung	12 Tsd.
		[Vollzeitäquivalente]	
		Zusätzliche THG-Reduktion	0,74
		im Jahr 2030 [Mio. t CO ₂]	
		relativ zu Ziellücke MMS	6 %

Quelle: Berechnungen Prognos

*Maximales Potenzial, wenn alle Investitionen zusätzlich stattfinden und keine Verdrängungseffekte stattfinden. Ohne Berücksichtigung von u. a. administrativen Kosten, Mindereinnahmen aus Energiebesteuerung (s. Abschnitt 3).

5 Neubau

5.1 Förderung genehmigter EH55- Gebäude

Tabelle 9: Steckbrief zur Maßnahme 5.1

Name	Förderung genehmigter EH55- Gebäude
Kurzbeschreibung	Die Maßnahme sieht eine temporäre Wiederaufnahme der Förderfähigkeit für bereits genehmigte Neubauprojekte nach EH55-Standard vor. Ziel ist es, den bestehenden Bauüberhang zu aktivieren und einen kurzfristigen Impuls für den Wohnungsneubau zu setzen.
Ziele	• Aktivierung des Bauüberhangs durch nachträgliche Förderung • Impuls für den Wohnungsneubau • Vereinfachte Nachhaltigkeitsanforderungen für EH55 plus
Ausgestaltung	• Temporäre Förderfähigkeit für genehmigte EH55-Gebäude (2025–2026) • Förderkonditionen analog KfN EH40 (zinsverbilligte Kredite) • Optionale Erweiterung: EH55 plus mit vereinfachter Nachhaltigkeitsbilanzierung
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Potenzial von 50.000 WE, die durch Maßnahme gebaut werden könnten (Kersting, 2025)¹⁸ • Annahme: Durch die Maßnahme wird ein Drittel dieses Potenzials tatsächlich umgesetzt • Berechnung der Investitionen, Kreditvolumen und Zinsvergünstigung über durchschnittliche Investitionskosten von EH55-Wohnungen aus Walberg et al. (2022)¹⁹ und angenommenen 3,5 % Refinanzierungszinssätzen der KfW (entsprechend aktuellen Anleiherenditen) • Laufzeit: einmalig, 2026

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

¹⁸ Kersting (2025): Wie 51.000 Wohneinheiten schnell gebaut werden könnten. Handelsblatt Artikel, [online verfügbar](#).

¹⁹ Walberg et al. (2022): Wohnungsneubau THG-Emissionen, Energieverbrauch und Kosten im Lebenszyklus. Gutachten im Auftrag von DGfM Service GmbH, [online verfügbar](#).

Tabelle 10: Effekte zur Maßnahme 5.1

Finanzpolitische Effekte (einmalig)		Konjunkturelle und baupolitische Effekte (einmalig)	
Kreditvolumen (einmalig) [Mrd. Euro]	1,3	Ausgelöste Investitionen [Mrd. Euro]	4,2
Kosten für Zinsvergünstigung (pro Jahr) [Mio. Euro]	18	Induzierte Produktion [Mrd. Euro]	7,2
Kosten für Zinsvergünstigung (über Kreditlaufzeit) [Mrd. Euro]	0,36	Induzierte Beschäftigung [Vollzeitäquivalente]	32 Tsd.
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	1,4	Schaffung zusätzlichen Wohnraums [Wohneinheiten]	17 Tsd.
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	0,9	relativ zu Wohnungsbau 2024	8 %
Minderausgaben Sozialversicherung	0,5		

Quelle: Berechnungen Prognos

*Maximales Potenzial, wenn alle Investitionen zusätzlich stattfinden und keine Verdrängungseffekte stattfinden. Ohne Berücksichtigung von u. a. administrativen Kosten, Mindereinnahmen aus Energiebesteuerung (s. Abschnitt 3).

5.2 Nachrangkredite mit Förderzins für die Wohnungswirtschaft und private Selbstnutzer

Tabelle 11: Steckbrief zur Maßnahme 5.2

Name	Nachrangkredite mit Förderzins
Kurzbeschreibung	Die Maßnahme sieht die Einführung von zinsverbilligten Nachrangkrediten für private, gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen sowie für private Selbstnutzer zur Eigenheimfinanzierung vor. Ziel ist es, die Eigenkapitalbasis zu stärken, Finanzierungskosten zu senken und den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu fördern. Für private Selbstnutzer soll der Erwerb von Eigenheimen gefördert werden.
Ziele	• Verbesserung der Eigenkapitalbasis und Kreditwürdigkeit • Senkung der Finanzierungskosten • Stabilisierung bzw. Senkung der Mietpreise • Förderung des Neubaus in angespannten Wohnungsmärkten • Verbesserte Finanzierbarkeit von Eigenheimen
Ausgestaltung	• Förderdarlehen in Nachrangstellung bis zu 30 % der Gesamtkosten • Zinssatz: 1,0–1,5 % (analog zum KfN-Programm), Laufzeit 20 Jahre • Ggf. Koppelung an Auflagen für die Wohnungswirtschaft: Mietpreisbindung, Belegungsrechte, Klimaschutzanforderungen
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Annahme eines Budgets für Kreditvolumen von 3 Mrd. Euro, davon 60 % für Wohnungswirtschaft und 40 % für private Selbstnutzer • Berechnung Investitions- und Kreditvolumen sowie Zinsvergünstigung über durchschnittliche Investitionskosten aus Walberg et al. (s.o.) und angenommenen 3,5 % Refinanzierungszinssätzen der KfW (entsprechend aktuellen Anleiherenditen) • Laufzeit: 2026 bis 2030

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

Tabelle 12: Effekte zur Maßnahme 5.2

Finanzpolitische Effekte (pro Jahr)		Konjunkturelle und baupolitische Effekte (pro Jahr)	
Kreditvolumen (einmalig) [Mrd. Euro]	3,0	Ausgelöste Investitionen [Mrd. Euro]	10,0
Kosten für Zinsvergünstigung (pro Jahr und Förderjahrgang) [Mio. Euro]	42	Induzierte Produktion [Mrd. Euro]	17,0
Kosten für Zinsvergünstigung (über Kreditlaufzeit je Förderjahrgang) [Mrd. Euro]	0,85	Induzierte Beschäftigung [Vollzeitäquivalente]	75 Tsd.
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	3,3	Schaffung zusätzlichen Wohnraums [Wohneinheiten] relativ zu Wohnungsbau 2024	35 Tsd. 16 %
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	2,2		
Minderausgaben Sozialversicherung	1,2		

Quelle: Berechnungen Prognos

*Maximales Potenzial, wenn alle Investitionen zusätzlich stattfinden und keine Verdrängungseffekte stattfinden. Ohne Berücksichtigung von u. a. administrativen Kosten, Mindereinnahmen aus Energiebesteuerung (s. Abschnitt 3).

5.3 Absenkung Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Ersterwerber

Tabelle 13: Steckbrief zur Maßnahme 5.3

Name	Absenkung der Grunderwerbsteuer
Kurzbeschreibung	Im Zuge der Föderalismusreform im Jahr 2006 haben die Bundesländer die Möglichkeit bekommen, die Grunderwerbsteuer selbst festzulegen. Seitdem ist die vorher auf einheitlich 3,5 Prozent festgelegte Steuer in den meisten Bundesländern stark angestiegen und beträgt aktuell durchschnittlich 5,2 Prozent mit Höchstsätzen von bis zu 6,5 Prozent. Die Maßnahme sieht vor, die Grunderwerbsteuer für private Selbstnutzer erheblich zu senken, um den Ersterwerb von Wohneigentum zu erleichtern und den Wohnungsneubau zu fördern. Die Senkung könnte in einer konzertierten Aktion der Länder gemeinsam mit der Bundesregierung erfolgen. Da die Einnahmen der Grunderwerbsteuer vollständig an die Länder gehen, wäre eine zumindest teilweise Kompensation der Bundesregierung an die Länder denkbar.
Ziele	• Erleichterung des Ersterwerbs von Wohneigentum zur Selbstnutzung • Impuls zur Schaffung neuen Wohnraums
Ausgestaltung	• Absenkung der Grunderwerbsteuer in allen Bundesländern um etwa die Hälfte (von aktuell 5,2 % auf 2,6 % im Durchschnitt) • Ausschließlich zur erstmaligen Wohnungseigentumsbildung für Selbstnutzer • Bundesregierung kompensiert einen Teil des Steuerausfalls für die Länder
Quantifizierungsansatz	• Grundlage: Wohnungsneubaustatistik des Statistischen Bundesamtes²⁰ • Annahme: Halbierung der Grunderwerbssteuer steigert Neubau um 9 % basierend auf Sagner & Voigtländer (2024)²¹ • Berechnung der Investitionssummen und Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer anhand durchschnittlicher Investitionskosten und Kaufpreise für den Neubau basierend auf Walberg et al. (2022) (s.o.) • Laufzeit: 2026 bis 2030

Quelle: Annahmen RTG, Quantifizierungsansatz Prognos

²⁰ Statistisches Bundesamt (2025): Baufertigstellungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart, Tabelle 31121-0100.

²¹ Sagner & Voigtländer (2024): Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage, [online verfügbar](#).

Tabelle 14: Effekte zur Maßnahme 5.3

Finanzpolitische Effekte (pro Jahr)		Konjunkturelle und baupolitische Effekte (pro Jahr)	
Steuerausfall pro Jahr [Mrd. Euro]	0,9	Ausgelöste Investitionen [Mrd. Euro]	2,9
Förderhebel: private Investitionen je Fördereuro (gesamt) [Mio. Euro]	3,3	Induzierte Produktion [Mrd. Euro]	5,0
Potenzial* für jährliche staatliche Mehreinnahmen/Minderausgaben aus angereizten Investitionen [Mrd. Euro]	1,0	Induzierte Beschäftigung [Vollzeitäquivalente]	22 Tsd.
Mehreinnahmen aus Steuern/Abgaben	0,6		
Minderausgaben Sozialversicherung	0,3		
		Schaffung zusätzlichen Wohnraums [Wohneinheiten] relativ zu Wohnungsbau 2024	8 Tsd. 4 %

Quelle: Berechnungen Prognos

*Maximales Potenzial, wenn alle Investitionen zusätzlich stattfinden und keine Verdrängungseffekte stattfinden. Ohne Berücksichtigung von u. a. administrativen Kosten, Mindereinnahmen aus Energiebesteuerung (s. Abschnitt 2).

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse der Instrumente im Bereich Gebäudesanierung	5
Tabelle 2: Zentrale Ergebnisse der Neubau Maßnahmen	6
Tabelle 3: Steckbrief zur Maßnahme 4.1	9
Tabelle 4: Effekte der Maßnahme 4.1	10
Tabelle 5: Steckbrief zur Maßnahme 4.2	11
Tabelle 6: Effekte der Maßnahme 4.2	12
Tabelle 7: Steckbrief zur Maßnahme 4.3	13
Tabelle 8: Effekte Maßnahme 4.3	14
Tabelle 9: Steckbrief zur Maßnahme 5.1	15
Tabelle 10: Effekte zur Maßnahme 5.1	16
Tabelle 11: Steckbrief zur Maßnahme 5.2	17
Tabelle 12: Effekte zur Maßnahme 5.2	18
Tabelle 13: Steckbrief zur Maßnahme 5.3	19
Tabelle 14: Effekte zur Maßnahme 5.3	20

Impressum

Wirkungsabschätzung für Politikinstrumente zur energetischen Gebäudesanierung und zum Neubau

Herausgeber

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin
Telefon: +49 30 52 00 59-210
Fax: +49 30 52 00 59-201
E-Mail: info@prognos.com
www.prognos.com

Kontakt

Dr. Noha Saad (Projektleitung)
E-Mail: [noha.saad @prognos.com](mailto:noha.saad@prognos.com)

Satz und Layout: Prognos AG
Stand: 8. Oktober 2025
Copyright: 2025, 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.

Zitate im Sinne von § 51 UrhG sollen mit folgender Quellenangabe versehen sein: Prognos AG (2025): Wirkungsabschätzung für Politikinstrumente zur energetischen Gebäudesanierung und zum Neubau.