

KURZGUTACHTEN

GEBÄUDESANIERUNG UND NEUBAU: WIRKUNGSABSCHÄTZUNG FÜR NEUE FÖRDERINSTRUMENTE

Die Bauwirtschaft steckt seit Jahren in der Rezession. Die Baugenehmigungen sind um fast die Hälfte eingebrochen. Die Sanierungsquote ist mit knapp 0,7 % deutlich zu niedrig, und die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors übersteigen stets die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes.

Studie zum Download:
transparente-gebaeudehuelle.de



Um diese Probleme anzugehen, hat die Bundesregierung im Koalitionsvertrag eine Reihe neuer Maßnahmen sowie die Weiterentwicklung bestehender Förderinstrumente angekündigt. Das Forschungsinstitut Prognos hat die Wirkungen von je drei Förderinstrumenten für Gebäudesanierung und Neubau detailliert untersucht und stellt fest:

- Eine bessere Sanierungsförderung mobilisiert Investitionen in Milliardenhöhe und reduziert die CO₂-Emissionen bis 2045 substanziell.
- Im Neubausektor können Zehntausende neue Wohnungen geschaffen werden, und die Baukonjunktur wird deutlich gestärkt.
- Alle Maßnahmen kombinieren soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Zielsetzungen und sichern oder schaffen Arbeitsplätze in großer Zahl.
- Die fiskalischen Rückflüsse – etwa durch zusätzliche Steuereinnahmen und vermiedene Ausgaben – kompensieren die Kosten erheblich, zum Teil ist sogar eine Überkompensation zu erwarten.

Highlights einzelner Maßnahmen

GEBÄUDESANIERUNG		NEUBAU	
	Investitionen pro Jahr (Steuerabzug Erbbimmobilien)		Investitionen pro Jahr (Nachrangkredit)
	3,1 Mrd. €		10 Mrd. €
	Beschäftigungseffekt (Steuerförderung und BEG)		Beschäftigungseffekt (EH55-Gebäude)
	22.000		32.000
	THG-Einsparung bis 2045 (Sonder-AfA)		Zusätzliche Wohneinheiten (Nachrangkredit)
	3 Mio. t		35.000

UNTERSUCHTE MASSNAHMEN

Aussagen zu den Investitions- und Beschäftigungseffekten, fiskalischen Kosten sowie klima- und energiepolitischen Effekten basieren auf öffentlich verfügbaren Daten, bestehenden Förderstatistiken und wirtschaftlichen Kennzahlen. Die ermittelten THG-Minderungswirkungen werden als Brutto-Effekte ausgewiesen.

GEBÄUDESANIERUNG

	 Staatliche Kosten	 Staatl. Mehreinnahmen und Minderausgaben	 Ausgelöste Investitionen	 Beschäftigungseffekt	 CO ₂ -Reduktion
Verbesserung der steuerlichen und BEG-Förderung	1,4 Mrd. €	1,0 Mrd. €	3,0 Mrd. €	22.000	1,7 Mio. t
Steuerliche Absetzbarkeit der Sanierung geerbter Immobilien	0,9 Mrd. €	1,1 Mrd. €	3,1 Mrd. €	23.000	1,5 Mio. t
Sonder-AfA für Worst Performing Buildings	0,4 Mrd. €	0,6 Mrd. €	1,7 Mrd. €	12.000	3 Mio. t

NEUBAU

	 Staatliche Kosten	 Staatl. Mehreinnahmen und Minderausgaben	 Ausgelöste Investitionen	 Beschäftigungseffekt	 Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten
Förderung genehmigter EH55-Gebäude	0,4 Mrd. €	1,4 Mrd. €	4,2 Mrd. €	32.000	17.000
Nachrangkredite mit Förderzins	0,8 Mrd. €	3,3 Mrd. €	10,0 Mrd. €	75.000	35.000
Absenkung der Grunderwerbsteuer	0,9 Mrd. €	1,0 Mrd. €	2,9 Mrd. €	22.000	8.000

KOMBINATIONEN EMPFEHLENSWERT

Mit einer Ausnahme wirken sich alle Instrumente positiv auf die Staatskasse aus. Für eine noch stärkere Wirkung im Bereich der Sanierung wäre eine Kumulierbarkeit der Verbesserung der steuerlichen Förderung/BEG-Förderung mit einer Sonder-AfA für Worst Performing Buildings empfehlenswert. Im Neubaubereich stechen Nachrangkredite – die einen eigenkapitalähnlichen Charakter aufweisen – besonders positiv hervor und könnten mit der EH55-Förderung bzw. auch mit der regulären Neubau-Förderung kombiniert werden. Die fiskalischen Rückflüsse wären erheblich.

GEBÄUDESANIERUNG

VERBESSERUNG DER STEUERLICHEN UND BEG-FÖRDERUNG VON SANIERUNGEN

Ziel ist es, die energetische Sanierung von Gebäuden attraktiver zu machen – insbesondere für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Dafür sollen die Grundförderungen in §35c EStG und der BEG erhöht und Boni eingeführt werden.

AUSGESTALTUNG

- Erhöhung des Steuerabzugs und der Grundförderung in der BEG auf 25 % der Investitionskosten
- Deckelung der Förderberechtigung in der BEG (Zuschüsse) auf 100.000 Euro und in der steuerlichen Förderung auf 200.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen
- 5%-Bonus bei Sanierung in einem WPB (Energieklassen F/G/H)
- Einkommensbonus in der BEG von 5 % analog zur Heizungsförderung
- BEG-Förderkredite mit Tilgungszuschuss bleiben unverändert

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

– **1,4 Mrd. €**

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minderausgaben

+ **1,0 Mrd. €**

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

 Ausgelöste Investitionen pro Jahr **3,0 Mrd. €**

 Induzierte Produktion pro Jahr **5,1 Mrd. €**

 Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente) **22.000**

 THG-Reduktion (CO₂) bis 2045 **1,7 Mio. t**

GEBÄUDESANIERUNG

STEUERLICHE ABSETZBARKEIT DER SANIERUNG GEERBTETER IMMOBILIEN

Erben sollen steuerlich begünstigt werden, wenn sie geerbte Immobilien energetisch sanieren. So entsteht direkt beim Eigentümerwechsel ein Anreiz, veraltete Gebäude zu modernisieren.

AUSGESTALTUNG

- 20 % der Sanierungskosten können von der Erbschaftsteuerschuld abgezogen werden
- Unterhalb Freibetrag: Abzug von Einkommensteuer (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)

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

– **0,9 Mrd. €**

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minderausgaben

+ **1,1 Mrd. €**

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

 Ausgelöste Investitionen pro Jahr **3,1 Mrd. €**

 Induzierte Produktion pro Jahr **5,2 Mrd. €**

 Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente) **23.000**

 THG-Reduktion (CO₂) bis 2045 **1,5 Mio. t**



GEBÄUDESANIERUNG

SONDER-AFA FÜR DIE SANIERUNG VON WORST PERFORMING BUILDINGS

Für Sanierungen an gewerblich vermieteten Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz (Klasse F/G/H) sollen Sonderabschreibungen möglich werden. Damit werden Investitionen in ineffiziente Gebäude angereizt und die Energiekostenbelastung der Mietenden verringert.

AUSGESTALTUNG

- Degressive Sonderbeschreibung für umfassende Sanierungen von Vermietungsobjekten in Energieeffizienzklassen F/G/H
- Zeitlich begrenzt auf innerhalb der nächsten 5 Jahre sanierte Objekte (2026-30)
- Vollständige Abschreibung innerhalb von 12 Jahren (analog zur Sonderabschreibung für Baudenkmäler nach §7i EstG)
- Erreichung mindestens von Effizienzklasse C

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

– **0,4 Mrd. €**

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minderausgaben

+ **0,6 Mrd. €**

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

	Ausgelöste Investitionen pro Jahr	1,7 Mrd. €
	Induzierte Produktion pro Jahr	2,8 Mrd. €
	Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente)	12.000
	THG-Reduktion (CO ₂) bis 2045	3 Mio. t

NEUBAU

FÖRDERUNG GENEHMIGTER EH55-GEBÄUDE

Bereits genehmigte Neubauprojekte nach EH55-Standard sollen vorübergehend wieder förderfähig sein, um den bestehenden Bauüberhang zu aktivieren und den Wohnungsneubau kurzfristig zu beleben.

AUSGESTALTUNG

- Temporäre Förderfähigkeit für genehmigte EH55-Gebäude (2025–2026)
- Förderkonditionen analog KfN EH40 (zinsverbilligte Kredite)

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

– **0,4 Mrd. €**

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minderausgaben

+ **1,4 Mrd. €**

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

	Ausgelöste Investitionen pro Jahr	4,2 Mrd. €
	Induzierte Produktion pro Jahr	7,2 Mrd. €
	Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente)	32.000
	Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten	17.000

8 % des Wohnungsbaus 2024



NEUBAU

NACHRANGKREDITE MIT FÖRDERZINS

Zinsverbilligte Nachrangkredite sollen Wohnungsunternehmen und privaten Selbstnutzern zur Verfügung stehen. Damit werden Eigenkapitalbasis und Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau gestärkt.

AUSGESTALTUNG

- Förderdarlehen in Nachrangstellung bis zu 30 % der Gesamtkosten
- Zinssatz: 1,0–1,5 % (analog zum KfN-Programm), Laufzeit 20 Jahre
- Zu erwägen: Koppelung an Auflagen für die Wohnungswirtschaft: Mietpreisbindung, Belegungsrechte, Klimaschutzanforderungen

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

- 0,8 Mrd. €

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minder ausgaben

+ 3,3 Mrd. €

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

 Ausgelöste Investitionen pro Jahr 10,0 Mrd. €

 Induzierte Produktion pro Jahr 17,0 Mrd. €

 Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente) 75.000

 Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 35.000

16 % des Wohnungsbaus 2024

NEUBAU

ABSENKUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist seit 2006 von einheitlich 3,5 % auf durchschnittlich 5,2 % gestiegen. Sie soll in einer Bund-Länder-Initiative für private Selbstnutzer gesenkt werden, um den Ersterwerb von Wohneigentum und den Wohnungsneubau zu fördern.

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

FINANZPOLITISCHE EFFEKTE PRO JAHR

Zusätzliche Förderung/Steuer ausfall

- 0,9 Mrd. €

Potenzial für staatl. Mehreinnahmen/Minder ausgaben

+ 1,0 Mrd. €

KONJUNKTURELLE UND KLIMAPOLITISCHE EFFEKTE

 Ausgelöste Investitionen pro Jahr 2,9 Mrd. €

 Induzierte Produktion pro Jahr 5,0 Mrd. €

 Beschäftigungseffekt (Vollzeitäquivalente) 22.000

 Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 8.000

4 % des Wohnungsbaus 2024



HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Die in der vorliegenden Studie untersuchten Maßnahmen bieten allesamt das Potenzial, die Baukonjunktur zu stabilisieren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Klimaschutz zu stärken.
- Besonders positiv stechen die steuerliche Förderung nach § 35c EStG mit sozialer Staffelung, die Einführung von Nachrangkrediten für die Wohnungswirtschaft sowie die gezielte Sanierungsförderung für Worst Performing Buildings (WPB) hervor und könnten im Bedarfsfall priorisiert werden.
- Eine Förderung bereits genehmigter EH55-Wohngebäude kann kurzfristig zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums beitragen.
- Kombinationen sind zu empfehlen: Im Sanierungsbereich Verbesserung der steuerlichen Förderung/BEG-Förderung plus Sonder-AfA für WPB, im Neubaubereich Nachrangkredite plus EH55-Förderung bzw. auch mit der regulären Neubau-Förderung.

Grundsätzlich gilt:

Bauwirtschaft, Investoren und Hauseigentümer benötigen eine langfristig angelegte Förderpolitik und konsistente regulatorische Rahmenbedingungen. Förderprogramme müssen über Jahre hinweg stabil bleiben, um Planungssicherheit zu gewährleisten.

REPRÄSENTANZ TRANSPARENTE GEBÄUDEHÜLLE (RTG)

Der Bundesverband Flachglas, die Industrievereinigung Rollläden Sonnenschutz Automation und der Verband Fenster + Fassade tragen zusammen mit den Unternehmen Hunter Douglas, Roma, Somfy, Veka, Velux und Warema die Repräsentanz Transparente Gebäudehülle (RTG). Kooperationspartner sind der Bundesverband Rollläden und Sonnenschutz und der Europäische Verband für Kunststoff-Fenstersysteme EPPA. Gemeinsam wollen wir optimale Rahmenbedingungen für Gebäude schaffen, in denen wir klimafreundlich, gesund, komfortabel und bezahlbar leben können. Die RTG ist Impulsgeber und Dialogpartner für alle Politikakteure und Stakeholder, die die bau- und energiepolitischen Rahmenbedingungen gestalten.

TRÄGER



KOOPERATIONSPARTNER



KONTAKT

Thomas Drinkuth | Leiter der Repräsentanz
Telefon 030 700 140 243 | Mobil 0160 96 228 006 | drinkuth@transparente-gebaeudehuelle.de
Claudia Buggenhagen | Leitung Public Affairs
Telefon 030 700 140 247 | buggenhagen@transparente-gebaeudehuelle.de
www.transparente-gebaeudehuelle.de

Stand: Oktober 2025

