



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Dokumentation

Energetischer Sanierungsaufwand bei Wohn- und Nichtwohngebäuden

Energetischer Sanierungsaufwand bei Wohn- und Nichtwohngebäuden

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 101/24
Abschluss der Arbeit: 06.09.2024
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft und Verkehr, Ernährung und Landwirtschaft

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Umsetzung der EU-Vorgaben	5
3.	Förderprogramme für die Sanierung von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden	8
3.1.	Förderung von Wohngebäuden	9
3.2.	Förderung von Nicht-Wohngebäuden	10
4.	Finanzierung	10

1. Einleitung

Vor dem Hintergrund der sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹ und den entsprechenden Rechtsakten der Europäischen Union ergebenden Sanierungsanforderungen an Gebäude stellen sich verschiedene Fragen zum energetischen Sanierungsaufwand von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Darstellung der rechtlichen Vorgaben der Sanierungsanforderungen ist Gegenstand eines im Juli 2024 verfassten Sachstandes der Wissenschaftlichen Dienste:

Energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden; WD 5 - 3000 - 100/24 (18.07.2024); <https://www.bundestag.de/resource/blob/1015822/6de8a5329d6b4a242531ea98f95cc1c2/WD-5-100-24-pdf.pdf>.

Zudem erschien im Frühjahr 2024 eine Arbeit zum energetischen Sanierungsaufwand von Gewerbeimmobilien im Speziellen:

Energetischer Sanierungsaufwand bei Gewerbeimmobilien; WD 5 3000 – 057/24; <https://www.bundestag.de/resource/blob/1004782/e52161379e019f43e6672df6b070258e/WD-5-057-24-pdf.pdf>, deren Aussagen weiterhin den aktuellen Stand widerspiegeln.

Die vorliegende Arbeit widmet sich dem energetischen Sanierungsaufwand von sowohl Wohngebäuden als auch Nichtwohngebäuden²: Eingangs wird ein Überblick über die zu erwartenden Sanierungsanforderungen nach der jüngsten Novelle der **Gebäudeenergie richtlinie (EPBD)**³ gegeben. Es werden anschließend zum einen Förderprogramme verschiedener Institutionen

-
- 1 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 1. November 2020, zuletzt geändert mit Wirkung zum 1. Januar 2024 durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, BGBl. 2023 I Nr. 280 vom 16. Oktober 2023, <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/>.
 - 2 Das GEG definiert als Nichtwohngebäude alle Gebäude, die keine Wohngebäude sind (§ 3 Nr. 23 GEG). Ein Wohngebäude ist wiederum gem. § 3 Nr. 33 GEG definiert als „Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen.“
Im Bausektor versteht man dazu deckungsgleich unter Nichtwohngebäuden Gebäude, die „überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Hierzu gehören: Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Betriebsgebäude.“ Weiter gehören zu den Nichtwohngebäuden „Hochbauten, die überwiegend Nichtwohnzwecken dienen. Als Nichtwohnzwecke gelten z.B. gewerbliche, landwirtschaftliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke. Zu den Nichtwohngebäuden zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und ‚sonstige Nichtwohngebäude‘. Unter ‚sonstige[n] Nichtwohngebäude[n]‘ werden Universitäts- und Hochschulgebäude, Gebäude von Sportanlagen, Theater, Kirchen und Kulturhallen verstanden.“ (Quelle: <https://construction.de/encyclopedie/lex/nichtwohngebäude.html>).
 - 3 Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401275; zur Änderungshistorie siehe <https://eur-lex.europa.eu/DE/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>.

dargestellt und zum anderen auf Aspekte der volkswirtschaftlichen Kosten eingegangen. Ebenso wird das unterschiedliche Vorgehen bei der Umsetzung der EU-Vorgaben für Wohngebäude einerseits und Nichtwohngebäude andererseits dargestellt.

2. Umsetzung der EU-Vorgaben

In diesem Kapitel werden verschiedene Quellen vorgestellt, die Aussagen zum Ausmaß der unionsrechtlichen Vorgaben und zum Aufwand ihrer nationalen Umsetzung treffen.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klima bemerkt zum zeitlichen Rahmen und dem erforderlichen Aufwand der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie:⁴

„Im Zuge der Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), die im Mai 2024 im Amtsblatt veröffentlicht wurde, haben die Mitgliedsstaaten bis zum 29.05.2026 (d.h. 2 Jahre) Zeit, diese Regelungen in nationales Recht umzusetzen. Die Umsetzung wird aktuell vorbereitet, dafür sind insb. umfangreiche konzeptionelle und analytische Vorarbeiten – auch mit gutachterlicher Unterstützung – notwendig.“

Die Großkanzlei Gleiss Lutz umreißt den Sanierungsaufwand, der aufgrund der noch umzusetzenden unionsrechtlichen Vorgaben zu erwarten ist, wie folgt:⁵

„Zu den wichtigsten Ergebnissen der Novellierung gehört die Einführung von **Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz** (Minimum Energy Performance Standards, „MEPS“). Entgegen den ursprünglichen Richtlinienentwürfen sind diese nunmehr nur für **Nicht-Wohngebäude** vorgesehen. Nach Art. 9 Abs. 1 der Richtlinie legen die Mitgliedstaaten die MEPS in Form eines maximalen Primär- oder Endenergieverbrauchs fest, der bis 2030 bzw. 2033 von allen Nicht-Wohngebäuden erfüllt werden muss. Die MEPS sind von den Mitgliedstaaten so zu bestimmen, dass bis 2030 die 16 % und bis 2033 die 26 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz renoviert werden. Ausnahmen können für Gebäude vorgesehen werden, wenn ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis oder ein sonstiger Härtefall vorliegt. Damit besteht ein **faktischer Sanierungsauftrag für die Nicht-Wohngebäude**, der durch die Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden muss.

Hinsichtlich des **Renovierungsziels für Wohngebäude** werden den Mitgliedstaaten größere Spielräume eingeräumt. Diese sollen nach Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie nationale

4 BMWK-Auskunft vom 19.07.2024.

5 Gleiss Lutz, Öffentliches Recht, EPBD-Novelle: Änderungen der EU-Gebäuderichtlinie setzt neue ehrgeizige Ziele für den Gebäudesektor, (Hervorhebungen durch Autor des Artikels), <https://www.gleisslutz.com/de/aktuelles/know-how/epbd-novelle-aenderung-der-eu-gebaeuderichtlinie-setzt-neue-ehrgeizige-ziele-fuer-den-gebaeudesektor>.

Zielpfade festlegen, um sicherzustellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch ^[6] des gesamten Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2030 um 16 % und bis zum Jahr 2035 um 20 bis 22 % sinkt. Dabei müssen mindestens 55 % der Energieeinsparungen durch die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz erreicht werden. Auch wenn für Wohngebäude keine MEPS gelten und insofern den Mitgliedstaaten etwas mehr Flexibilität bei der Umsetzung der Zielvorgaben zukommt, wird es im Ergebnis auch bei den Wohngebäuden darauf ankommen, diejenigen Gebäude zu renovieren, die die schlechteste Energieeffizienz aufweisen.

Für bestimmte Gebäudearten können die Mitgliedstaaten Ausnahmen sowohl von den MEPS als auch den Renovierungszielen vorsehen (z.B. für historische Gebäude, Ferienhäuser, Militärgebäude und Industrieanlagen).“

Das Gebäudeforum Klimaneutral veranschaulicht die erforderlichen Neuerungen für Nichtwohn- und Wohngebäude im Bestand in den folgenden Grafiken:⁷

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude (MEPS)



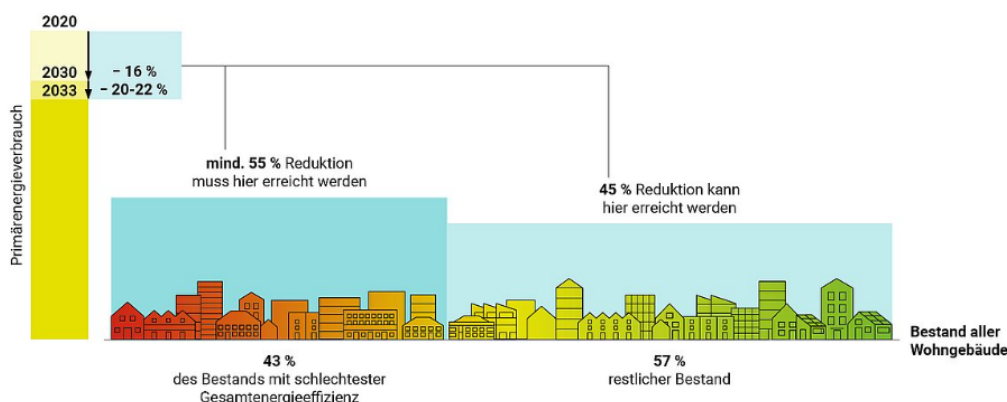
Stand: 04/2024

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude (MEPS) gemäß EU-Gebäuderichtlinie (EPBD).

6 https://www.si-shk.de/epbd-nouvelle-der-eu-gebaeudeenergieeffizienz-richtlinie-212787/?etcc_med=SEA&etcc_par=Google&etcc_cmp=DSA&etcc_grp=18120084621&etcc_bky=&etcc_mty=&etcc_plc=&etcc_ctv=550369151949&etcc_bde=c&etcc_var=EAIAIQobChMI-uuK42O3BhwMVA6iDBx3qtRl4EAAYAyAAEgIQRPD_BwE&gad_source=5&gclid=EAIAIQobChMI-uuK42O3BhwMVA6iDBx3qtRl4EAAYAyAAEgIQRPD_BwE.

7 <https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/eu-vorgaben/epbd/>.

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands



Stand: 04/2024

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands gemäß EU-Gebäuderichtlinie (EPBD).

Die Deutsche Handwerks-Zeitung (DHZ) führt in einem Artikel zu den Auswirkungen der EPBD-Novelle wie folgt aus:⁸

„Welche konkreten Auswirkungen die Vorgaben für Hausbesitzer und Wirtschaft haben, kommt vor allem darauf an, wie Deutschland diese umsetzt. Anders als zwischenzeitlich befürchtet, bekommt Berlin aber deutlich mehr Spielraum dafür. Das EU-Parlament und die EU-Staaten wollten ursprünglich ähnlich wie die EU-Kommission härtere Mindeststandards für Gebäude einführen. Angedacht war etwa, dass die jeweils 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude eines Landes saniert werden müssen. Viele hatten solche Vorgaben als angeordnete Zwangssanierungen angesehen.^[9]“

Davon ist man auf EU-Ebene aber abgerückt. Die Vorgabe, dass der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 und bis 2035 um mindestens 20 Prozent sinken muss, ist ein übergeordnetes Ziel. Sprich: Auch wenn bereits gut isolierte Gebäude auf einen noch besseren Standard gehoben werden, trägt das dazu bei, dass die Ziele erreicht werden. Schlecht isolierte Häuser stehen also bei Weitem nicht mehr so stark im Fokus wie

8 DHZ, 18.03.2024, Europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD): Sanierungspflicht für Wohnhäuser abgesagt, <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/sanierungspflicht-fuer-altbauten-das-plant-die-eu-303793/>.

9 Ebd.: „Der Eigentümerverband Haus & Grund teilte auf Anfrage unter Berufung auf Zahlen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e.V.) von 2022 mit, die 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude in Deutschland entsprechen etwa 2,3 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 0,1 Million Mehrfamilienhäusern. Bereits für eine Teilmodernisierung dieser Gebäude könnten rund 17 Milliarden Euro pro Jahr fällig werden.“

ursprünglich vorgesehen. Gut die Hälfte der Einsparungen soll aber durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt werden.“^[10]

Die DHZ führt abschließend, unter Hinweis auf Äußerungen des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB), aus:¹¹

„Also muss Deutschland auch ohne Sanierungspflicht etwas unternehmen, um die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen. Um dies sozial gerecht zu gestalten, muss es allerdings voraussichtlich auch mit **neuen Förderprogrammen verknüpft werden**¹². Michel Durieux vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) weist in diesem Zusammenhang auf die Grundsätze hin, dem die Umsetzung der europäischen Vorgaben in nationales Recht folgt: ‚Das seien **Technologieoffenheit sowie die Wirtschaftlichkeit**. Dabei sind die nationalen Förderprogramme so auszurichten, dass Bauherren und Investoren nicht überfordert werden, vielmehr müssen Sanierungen wirtschaftlich attraktiv sein‘, erklärt er. Um die Klimaziele zu erreichen, seien trotz der Haushaltskrise umfangreiche Förderprogramme notwendig. Diese müssen langfristig angelegt sein, ‚sodass Investoren verlässlich mit den Angeboten planen und entscheiden können, wann und wie sie ihre Gebäude sanieren wollen.‘

Deutschland wird dazu neue Vorgaben erarbeiten müssen, wenn es die Vorgaben der **EPBD** in nationales Recht umsetzt. Dies erfolgt im **GEG**. Grundsätzlich begrüßen Energieexperten wie Michel Durieux, dass die EPBD nur Energieeinsparziele und keine Vorgaben enthält, durch welche Maßnahmen ein besseres Energieeffizienzniveau erreicht werden soll. Es sei jeweils eine Einzelfallentscheidung, wenn es Sinn machen und gleichzeitig wirtschaftlich sein soll. So bekräftigt Durieux: ‚Da die Gebäude sehr unterschiedlich sind, sollte die Situation stets vor Ort beurteilt werden. Dies erscheint sinnvoller als versuchen zu wollen, für alle Gebäude passende Vorgaben im Gesetz zu machen‘, sagt er und weist auf den sogenannten Sanierungsfahrplan hin, den Gebäudebesitzer bestenfalls zusammen mit einem Energieberater erstellen und damit die passenden Sanierungsschritte festlegen.“

3. Förderprogramme für die Sanierung von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden

Im Folgenden wird eine Auswahl von Förderprogrammen dargestellt. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

10 Ebd.: „Die Wirtschaft sieht in dem nun gefundenen Kompromiss aber auch deutlich bessere Möglichkeiten, direkt ganze Wohnblocks zu sanieren. Wenn zeitgleich eine größere zusammenhängende Zahl von Wohnungen und Häusern renoviert werde, könnten sogenannte Skaleneffekte eintreten, teilte der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mit. Dadurch könnten die durchschnittlichen Kosten pro Wohneinheit sinken.“

11 Ebd. DHZ, 18.03.2024, Europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD): Sanierungspflicht für Wohnhäuser abgesagt, <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/sanierungspflicht-fuer-altbauten-das-plant-die-eu-303793/>.

12 Hervorhebungen durch Verfasser dieser Dokumentation.

3.1. Förderung von Wohngebäuden

Das Ratgeberportal energie-fachberater.de veranschaulicht aktuelle Förderprogramme wie folgt:¹³

Förderungen Sanierung Wohngebäude (Update 07.08.2024)			
Maßnahme	BAFA	KfW	Finanzamt
Heizungstechnik Wärmepumpe Biomasseheizung Solarthermie Brennstoffzellenheizung Wasserstofffähige Heizung Wärmenetz-Anschluss Gebäudenetz-Anschluss	-	BEG EM 458 (Einzelmaßnahme) Basisförderung 30 % Zuschuss + 20 % Geschwindigkeitsbonus ¹ + 30 % Einkommensbonus ² + 5 % Effizienzbonus (Wärmepumpe) ³ max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7. max. 70 % Zuschuss inkl. Boni + pauschaler Zuschlag von 2.500 € (Biomasse) ⁴ + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Heizungstechnik Gebäudenetz Errichtung / Umbau / Erweiterung	BEG EM (Einzelmaßnahme) Basisförderung 30 % Zuschuss + 20 % Geschwindigkeitsbonus ¹ + 30 % Einkommensbonus ² + 5 % Effizienzbonus (Wärmepumpe) ³ max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7. max. 70 % Zuschuss inkl. Boni + pauschaler Zuschlag von 2.500 € (Biomasse) ⁴	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung	BEG EM (Einzelmaßnahme) Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ pro WE + Jahr Mit Sanierungsfahrplan: + 5 % iSFP-Bonus, max. Invest 60 T€ pro WE + Jahr	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	BEG EM (Einzelmaßnahme) 50 % Zuschuss	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	-
Gebäudehülle Dämmung Dach, Fassade, Keller / Fenster / Haustür / Sommerlicher Wärmeschutz	BEG EM (Einzelmaßnahme) Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ pro WE + Jahr Mit Sanierungsfahrplan: + 5 % iSFP-Bonus, max. Invest 60 T€ pro WE + Jahr	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Anlagentechnik Lüftung / Smart Home	BEG EM (Einzelmaßnahme) Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ pro WE + Jahr Mit Sanierungsfahrplan: + 5 % iSFP-Bonus, max. Invest 60 T€ pro WE + Jahr	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁵	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Komplettsanierung zum Effizienzhaus	-	BEG WG 261 (Wohngebäude) Förderkredit max. 120 bis 150 T€ pro WE, 5 bis max. 25 % Tilgungszuschuss ⁷ je nach EH-Denkmal/85/70/55/40 - EE-/NH-Klasse + 10 % Bonus für Worst Performing Buildings + 15 % Bonus bei serieller Sanierung	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ ⁶
Fachplanung und Baubegleitung	BEG EM (Einzelmaßnahme) 50 % Zuschuss ⁷ max. Invest 5 T€ (EFH/ZFH), 2 T€ pro WE (max. 10)	BEG WG 261 (Wohngebäude) 50 % Tilgungszuschuss max. Invest 10 T€ (EFH/ZFH), 4 T€ pro WE (max. 10)	§ 35c EStG 50 % Steuerbonus
Energieberatung Sanierungsfahrplan	EBW (Energieberatung für Wohngebäude) 50 % Zuschuss (max. 650 € EFH/ZFH, 850 € MFH)	-	-
Kauf Altbau als Familien-Wohneigentum	-	Jung kauft Alt 308 (geplanter Start 3.9.2024) Zinsgünstiger Kredit max. 100 bis 150 T€ ⁸	-
Anlagen zur Stromerzeugung Photovoltaik/ Wasser / Wind...	-	Erneuerbare Energien Standard 270 Zinsgünstiger Kredit	-
Altersgerechter Umbau Barriereabbau/Einbruchschutz	-	Altersgerecht Umbauen 159 Zinsgünstiger Kredit Barriereabbau 455-B 10 bis 12,5 % Zuschuss	-

Zusätzlich stehen in einigen Bundesländern und Kommunen Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite für Sanierung oder Erneuerbare Energien zur Verfügung.

¹ Geschwindigkeitsbonus: 20 % bei Austausch Gaszentral- (> 30 l), Biomasse- (> 30 l), Gastagen, Öl-, Kohle-, Nachtgaslocher-Heizung (nur selbstnutzende Eigentümer), bei neuer Biomasseheizung Pflicht zur Kombination mit Solar oder Wärmepumpe
² Einkommensbonus: 30 % bei zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 40 T€ (nur selbstnutzende Eigentümer)
³ Effizienzbonus Wärmepumpe: 5 % bei Wärmequelle Wasser, Erdreich, Abwasser oder Einsatz natürlicher Kältemittel
⁴ Emissionsminderungszuschlag Biomasse: pauschal 2.500 € bei Staubemission von max. 2,5 mg/m³
⁵ Ergänzungskredit Einzelmaßnahme: zusätzlicher Zinsvorteil bis 2,5 % für selbstnutzende Eigentümer bei Haushaltseinkommen max. 90 T€
⁶ BEG WG: Mit BEG EM kombinierbar, aber nicht für dieselbe Maßnahme / bei EE-Klasse (150 T€) kein zusätzlicher Zuschuss über BEG EM 458
⁷ Fachplanung/Baubegleitung: 50 % bei Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung - bei Heizungstechnik nur in Maßnahme gefördert
⁸ Jung kauft Alt: min. 1 Kind < 18 J. im Haushalt, Kauf Immobilie Energieklasse F, G oder H, Selbstnutzung, Sanierung zu min. EH-70EE in max. 4,5 J.
⁹ Steuerbonus: Max. 40 T€ Steuervorteil auf 3 J., für dieselbe Maßnahme nicht kombinierbar mit BAFA + KfW (nur selbstnutzende Eigentümer)



13 <https://www.energie-fachberater.de/dokumente/foerderung-sanierung-20240807-uebersicht-energie-fachberater.pdf>.

3.2. Förderung von Nicht-Wohngebäuden

Die Klimaplattform co2online¹⁴ führt zur Förderung von Nicht-Wohngebäuden wie folgt aus:¹⁵

„Energetische Sanierungen von Nichtwohngebäuden rechnen sich oft besonders schnell. Die Kosten für eine Komplettsanierung oder Einzelmaßnahmen wie Dämmung, Austausch von Fenstern, Klimaanlage und Gebäudeautomation werden erstens gefördert. Zweitens kann die Sanierung durch geringere Energiekosten zu einer schnellen Amortisation führen, weil Nichtwohngebäude häufig einen höheren Energiebedarf haben als Wohngebäude. In Deutschland fallen etwa 35 Prozent des Energieverbrauchs von Gebäuden auf Nichtwohngebäude. Fördermittel für das Sanieren von Nichtwohngebäuden gibt es vom Bund, von Ländern und auch von Kommunen.“

Co2online verweist zudem auf bestehende Förderprogramme, geordnet nach Bund, Länder und Kommunen. Zum Thema Förderprogramme wird hier nochmals auf den Abschnitt 4 der eingangs erwähnten Arbeit der Wissenschaftlichen Dienste¹⁶ hingewiesen.

4. Finanzierung

Das Zentrum für Nachhaltiges Wirtschaften und Management (ZNWM) hat in seinem 2024 erschienenen Teilbericht die Finanzierung von energetischen Gebäudesanierungen analysiert. Darin heißt es abschließend:¹⁷

„Die Sanierung von (Wohn-)Gebäuden bietet großes transformatives Potenzial, welches jedoch aktuell noch nicht (ausreichend) genutzt wird. Eine bessere Konstruktion und Nutzung von Gebäuden in der EU könnte 42 Prozent des Endenergieverbrauchs, etwa 35 Prozent der Kohlenstoffemissionen, mehr als 50 Prozent der verbrauchten Materialien und bis zu 30 Prozent des Wasserverbrauchs einsparen und die Nutzung erneuerbarer Energien verbessern bzw. ermöglichen.“

Mögliche Ansatzpunkte, um die Dekarbonisierung voranzutreiben, liegen einerseits im Bereich der Schaffung von gesetzlichen Rahmenbedingungen (GEG, Brennstoffemissionshandelsgesetz), bei der Unterstützung sanierungswilliger Eigentümer*innen und klarer

14 Co2online ist eine 2003 in Berlin gegründete Beratungsgesellschaft mbH. Ziel ist es, durch Beratungstätigkeiten einen Beitrag zur Senkung des Endenergieverbrauchs und damit der CO-Emissionen zu leisten.

15 Co2online, Sanierung Nichtwohngebäude: Alle Förderprogramme & Zuschüsse von KfW, BAFA und Co., <https://www.co2online.de/foerdermittel/liste/altbausanierung/>.

16 WD 5 - 3000 - 057/24, Energetischer Sanierungsaufwand bei Gewerbeimmobilien, <https://www.bundestag.de/resource/blob/1004782/e52161379e019f43e6672df6b070258e/WD-5-057-24-pdf.pdf>.

17 Zentrum für Nachhaltiges Wirtschaften und Management (ZNWM), 2024, Teilbericht: Finanzierung von energetischen Gebäudesanierungen. Eine kritische Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Sustainable Finance-Regulierung der Europäischen Union, im Auftrag des Bundesumweltamtes, Texte15/2024, Ressortforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/15_2024_texte_finanzierung_energetische_gebaeudesanierungen.pdf.

Anreizsetzungen im Finanzsektor. Diese kann einerseits finanzieller Natur (Förderung) sein, sollte aber über Beratungsnetzwerke die kommunikative Komponente nicht aussparen. Hierfür sollten auch Sanierungsfahrpläne und die kommunale Planung (z.B. Wärme) gestärkt werden. Verschiedene Projekte brauchen hier jeweils unterschiedliche Vorgehensweisen. Beispielsweise könnte serielles Sanieren viele individuelle Hemmnisse schmälern, da Sanieren so von einem Projekt von Einzelpersonen zu einem Gesamtprodukt würde. Zu beachten wird bei allen Projekten die Beteiligung vulnerabler Haushalte sein. Schon heute wohnen sie oft in wenig effizienten Wohnungen, sind stärker von Energiearmut betroffen und haben gleichzeitig weniger finanzielle Mittel, um sich aus der Situation zu befreien.

Für die Praxis bedeutet dies zunächst einmal sanierungswillige Gebäudeeigentümer*innen dort abzuholen, wo sie stehen. So gilt es eine klare, zielgruppenadäquate Kommunikation zu fördern. Dies gilt angesichts ihrer Komplexität insbesondere für die EU-Taxonomie. Wichtig erscheint, die-se für Gebäudeeigentümer*innen zu „übersetzen“ und besser verständlich zu machen und hieraus Sanierungsanreize abzuleiten. Eine Schlüsselrolle kann hier auch der Verbraucherschutz spielen.

Aber auch Energieberater*innen müssen mit fundiertem Wissen Grundlagen bei allen Beteiligten schaffen und durch das Einbringen von zusätzlichen Themen wie Lebenszyklusanalysen, Schadstoffthemen, Ressourcen- und Klimaschutz oder planerischen Aspekten weitere Optimierungen vorantreiben.

Essenziell ist weiterhin, die aktuellen Fördermöglichkeiten gezielt zu bewerben und die entsprechenden Budgets für die kommenden Jahre verlässlich auszustatten. Neben der Verstetigung der Fördersystematik gilt es diese auch gezielt weiterzuentwickeln, um sie einerseits an technische Neuerungen anzupassen, aber auch für die Beteiligten übersichtlich und verständlich zu halten.

Immobilieninvestoren*Immobilieninvestorinnen müssen ihre Vermögenswerte und Portfolios unter Einbezug der Risiken des Klimawandels neu bewerten. Hierfür gilt es einerseits rechtzeitig entsprechende Kapazitäten und Know-how aufzubauen, andererseits aber auch die Fähigkeit und Entschlossenheit die Werte entsprechend nachhaltig aufzustellen (insbesondere Dekarbonisierung von Immobilienanlagen und -portfolios) und mögliche Transitionsrisiken^[18] zu tragen. Bereits jetzt ist es so, dass in dem Maße, in dem die Umsetzung des Aktionsplans und die Veröffentlichung der entsprechenden Dokumente und

18 Definition: Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft: So können beispielsweise politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger führen (Beispiele: Kohleausstieg, CO₂-Steuer) oder zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Gebäuden und Anlagen. Neue Technologien können bekannte verdrängen (siehe Disruption durch Elektromobilität), veränderte Kundenpräferenzen und gesellschaftliche Erwartungen können Geschäftsmodelle von den Unternehmen gefährden, die hierauf nicht rechtzeitig reagieren und gegensteuern (beispielsweise durch eine Anpassung des Geschäftsmodells).
https://www.risknet.de/wissen/glossar?tx_a21glossary_pi1%5Bchar%5D=Transitionsrisiken&cHash=b3723f740644983f3beb95f3871f77a5.

Spezifikationen voranschreitet, die rechtlichen Anforderungen für Gebäudeeigentümer*innen und -nutzer*innen, Finanzinstitute und weitere Interessengruppen relevanter werden. Hierfür gilt es Verbraucher*innen Hilfestellungen zu geben und Finanzinstitute mit entsprechenden Analysetools auszustatten.

Dafür ist eine erhebliche Verbreiterung der statistischen Erfassungsmerkmale zwingend notwendig. Auch hier sind von allen Stakeholdern entsprechende rechtliche, administrative und finanzielle Grundlagen zu schaffen und die dazugehörigen Herausforderungen zu bewältigen. Der Aufbau von Klimawissen oder auch -intelligenz ist dabei von zentraler Bedeutung in der Immobilien- und Finanzbranche. Entsprechend sollten im Immobilien- und Finanzsektor die Fähigkeiten aufgebaut werden, um die klimabedingten Auswirkungen auf die Leistung und den Wert von Anlagen zu verstehen. Aber auch bei Eigentümer*innen gilt es, das Finanz- und Klimawissen zu stärken. Denn auch Immobilieneigentümer*innen und -investoren*investorinnen müssen ihr Wissen verbessern, um die potenziellen Auswirkungen von Einnahmen, Betriebskosten, Kapitalkosten und Kapitalisierungssatz auf ihre Anlagen zu verstehen. Es gilt also auch, die sehr heterogene und kleinteilige Zielgruppe der Selbstnutzer*innen und Kleinvermietenden besser zu erreichen, um auch hier Strategien und Fahrpläne für klimaneutrale Bestände und z.B. den Umgang mit der neuen EU-Taxonomie, der CO₂-Bepreisung oder neuen Technologieoptionen zu erarbeiten.

Für die Finanzwirtschaft stellt die vom EU-Aktionsplan vorgesehene Umlenkung der Kapitalströme zur Finanzierung der nachhaltigen Transformation neben den regulatorischen Herausforderungen auch eine Chance dar. Für sie gilt es systematisch neue, innovative und nachhaltige Finanzprodukte (weiter) zu entwickeln, neue Geschäftsfelder zu erschließen und Ertragspotentiale zu realisieren. Zudem lassen sich finanzielle Risiken durch Klima- und Umweltrisiken reduzieren. So könnten z.B. nachhaltige Verbriefungen (Asset Backed Securities) Anreize für Investitionen schaffen und gleichzeitig Risiken streuen. Bei dem Grünen Pfandbrief ist dies bereits in ähnlicher Weise der Fall. Verbriefungen könnten auch die angemessene Bepreisung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Finanzierungen beschleunigen, indem sie diese mit zusätzlichen Daten untermauern und Anreize schaffen, die Logik der EU-Taxonomie auf die Kreditvergabe anzuwenden. Generell empfiehlt sich eine konsequent wissenschaftsbasierte Entwicklung neuer Finanzierungsinstrumente, um zu gewährleisten, dass sie – angesichts der Tragweite des Klimawandels und anderer nachhaltigkeitsrelevanter Herausforderungen, einen möglichst hohen Impact – i.S. einer transformativen Wirkung – erzielen können.“

Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP¹⁹ hat gemeinsam mit dem Forschungcenter Betriebliche Immobilienwirtschaft und dem Institut für Wärme und Öltechnik bereits 2013 die Ergebnisse ihrer Studie zu „Energetische Gebäudesanierung in Deutschland“ vorgestellt, in der alternative Sanierungsfahrpläne verglichen wurden. Hierin werden u.a. volkswirtschaftliche Kostenrechnungen vorgestellt.²⁰ Festgehalten wird: „Die volkswirtschaftlichen Kosten der energetischen

19 <https://www.ibp.fraunhofer.de/>.

20 Kapitel 3.2. in: Ergebnisse der Studie „Energetische Gebäudesanierung in Deutschland“, Institut für Wärme und Öltechnik e.V. (IWO) [Hrsg.] 2013: <https://www.ibp.fraunhofer.de/content/dam/ibp/ibp-neu/de/dokumente/publikationen/eer/kurzfassung-studie-energetische-gebauedesanierung-deutschland.pdf>.

Gebäudesanierung betragen inflationsbereinigt mindestens 1,7 Billionen Euro, wenn ein technologieoffener Sanierungsfahrplan umgesetzt wird. Beim technologiegebundenen Plan sind Investitionen in Höhe von rund 2,1 Billionen Euro erforderlich. Er ist damit durchschnittlich um 22 Prozent teurer.“

Die Ausarbeitung von Sanierungskonzepten mit hohem Wirkungsgrad ist Gegenstand verschiedener aktueller Projekte am IBP, die auf den Internetseiten des Instituts abgerufen werden können. Zu dem Umfang der zu sanierenden Wohnungen bemerkt die IBP-Forschungsgruppe „Gebäude - Quartier – Stadt“:²¹ „Im Allgemeinen weisen Altbauten beim Energieverbrauch jedoch das größte Verbesserungspotenzial auf. Von den etwa 34 Millionen Wohnungen in Deutschland sind etwa 29 Millionen älter als 25 Jahre. Dabei sind nur etwa fünf Millionen Wohnungen nach aktuellem Stand der Technik saniert. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass derzeit etwa 24 Millionen Wohnungen in Deutschland sanierungsbedürftig sind. Die Altbausanierung ist damit ein sehr weites Feld, das enorme Möglichkeiten zur Energieeinsparung bietet.“

Die Bundesregierung hat in einer Drucksache vom 16.08.2024 einen Gesetzentwurf über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2025 (Haushaltsgesetz 2025 – HG 2025) vorgelegt. Darin heißt es u.a. zur Gebäudesanierung:²²

„Der Klima- und Transformationsfonds (KTF) wurde als Sondervermögen des Bundes weiterentwickelt, um eine bessere und flexiblere Ausrichtung auf die Klimaschutzziele des Klimaschutzgesetzes zu ermöglichen und auf Maßnahmen zu fokussieren, die geeignet sind, die Transformation Deutschlands zur Klimaneutralität voranzutreiben. Er finanziert sich aus den auf ihn entfallenden Anteilen der Erlöse aus den Versteigerungen von Berechtigungen zum Ausstoß von Treibhausgasen im Rahmen des europäischen Emissionshandels sowie aus der CO₂-Bepreisung im Rahmen des nationalen Emissionshandels (Brennstoffemissionshandelsgesetz). Zur Stärkung und Stabilisierung der Einnahmeseite kann der KTF zur Finanzierung der Programmausgaben u. a. in den Bereichen der energetischen Gebäudesanierung, der Dekarbonisierung der Industrie, dem Aufbau einer Wasserstoffwirtschaft, dem Ausbau der Elektromobilität, dem Ausbau der Ladeinfrastruktur und der erneuerbaren Energien sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz eine Bundeszuweisung erhalten. Im Haushaltsjahr 2025 ist keine Bundeszuweisung vorgesehen.“

Der aktuelle Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2025 weist im Wirtschaftsplan des Klima- und Transformationsfonds folgende

21 <https://www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/gebaeude-quartier-stadt/sanierungskonzepte.html>.

22 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2025 (Haushaltsgesetz 2025 – HG 2025), Drucksache 20/12400 v. 16.08.2024, S. 3251; <https://dserver.bundestag.btg/btd/20/124/2012400.pdf>.

Finanzbeträge für die Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien im Gebäudebereich aus:²³

23 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2025 (Haushaltsgesetz 2025 – HG 2025), Drucksache 20/12400 v. 16.08.2024, S. 3313;
<https://dserver.bundestag.btg/btd/20/124/2012400.pdf>.

**6002 Anlage 3
Wirtschaftsplan des Klima- und Transformations-
fonds (6092)**

Titel Funktion	Zweckbestimmung	Soll 2025 1 000 €	Soll 2024 Reste 2024 1 000 €	Ist 2023 1 000 €
-------------------	-----------------	-------------------------	------------------------------------	------------------------

893 10 Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz und erneuerbarer Ener- 14 350 313 16 741 923 11 049 533
-411 gien im Gebäudebereich

Verpflichtungsermächtigung..... 7 390 556 T€
davon fällig:
im Haushaltsjahr 2026 bis zu..... 2 442 173 T€
im Haushaltsjahr 2027 bis zu..... 2 567 198 T€
im Haushaltsjahr 2028 bis zu..... 981 366 T€
im Haushaltsjahr 2029 bis zu..... 722 418 T€
im Haushaltsjahr 2030 bis zu..... 146 878 T€
im Haushaltsjahr 2031 bis zu..... 128 631 T€
im Haushaltsjahr 2032 bis zu..... 110 384 T€
im Haushaltsjahr 2033 bis zu..... 109 484 T€
im Haushaltsjahr 2034 bis zu..... 91 237 T€
im Haushaltsjahr 2035 bis zu..... 90 787 T€

Haushaltsvermerk:

Mehrausgaben dürfen bis zur Höhe der Einsparungen bei folgenden Titeln geleistet werden: 661 09, 683 03, 683 04, 683 05, 683 08, 686 03, 686 05, 686 08, 686 13, 686 14, 686 15, 686 16, 686 28, 686 34, 687 02, 697 01, 697 02, 882 01, 892 01, 892 02, 892 03, 892 07, 893 01, 893 03, 893 04, 893 09, 893 12 und 896 01.

Erläuterungen:

Der Titel wird durch BMWK bewirtschaftet.

Bezeichnung	1 000 €
1. Förderrichtlinien	
1.1 Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM).....	5 104 558
1.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG).....	5 410 000
1.3 Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG).....	3 170 000
2. Ausfinanzierung ausgelaufener Förderprogramme	
2.1 CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm.....	382 500
2.2 Markteinführungsprogramm für Erneuerbare Energien hier: Investitionszuschüsse.....	24 236
2.3 Innovationsförderung Brennstoffzellentechnologie.....	69
3. Begleitprojekte/ Evaluationen/ Sonstiges.....	18 850
4. Projektträgerkosten.....	240 100
Zusammen.....	14 350 313

Für die im Deutschen Aufbau- und Resilienzplan enthaltene Maßnahme "CO₂-Gebäudesanierung: BEG Innovationsförderung" werden im Haushaltsjahr 2025 aus diesem Titel Mittel in Höhe von 500 000 T€ bereitgestellt.

Aus dem Titel werden Ausgaben geleistet für Modellvorhaben, Projekte, Fachinformationen, programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit sowie sonstige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Verbesserung des Klimaschutzes im Gebäudebereich sowie Evaluation, wissenschaftliche Begleitforschung und Gutachten.

Aus dem Titel können auch Vergütungen für die treuhänderische Verwaltung sowie Mandatartätigkeit geleistet werden.

Weniger wegen Anpassung an den Mittelbedarf.
