

### Themenfeld GEBÄUDE

**Die europäischen Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) sowie die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels erfordern kurzfristig eine konsequente Fortschreibung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und dessen Weiterentwicklung hinsichtlich Klimaschutz. Dabei muss sowohl der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands reduziert werden als auch eine ökobilanzielle Bewertung des Lebenszyklus von Gebäuden hinsichtlich deren Umweltwirkungen eingeführt werden.**

- Die EPBD muss zwingend bis Mai 2026 umgesetzt werden.
- Die EPBD sieht sowohl die Regelung des Gesamtprimärenergiebedarfs als auch die Einführung einer Öko-Bilanzierung vor, die einheitlich mit einem ganzheitlichen Lebenszyklusansatz die Treibhausgasrelevanz von der Herstellung über die Nutzung bis zum end of life des Gebäudes berücksichtigt.
- Die Steigerung der Energieeffizienz des gesamten Gebäudebestands muss in jedem Fall eine Priorität bekommen. Das Ziel muss lauten: Minimierung des Energieverbrauchs, der THG-neutral zu decken ist.
- Erforderlich ist ein realistischer CO<sub>2</sub>-Preis, im Rahmen des nationalen und europäischen Emissionshandels, der die tatsächlichen Klimafolgentauswirkungen berücksichtigt.

**Die gesetzlichen Regelungen müssen die konkret zu erreichenden Ziele vorgeben und nicht jede einzelne Maßnahmen vorschreiben. Die Zielvorgaben ergeben sich aus den europäischen Vorgaben und müssen so ausgestaltet sein, dass sie gesamtgesellschaftlich leistbar und technologisch umsetzbar sind.**

- Die Umsetzung der EPBD muss pragmatisch erfolgen.
- Das GEG muss mehr Akzeptanz bekommen. Dies erfordert möglichst einfache Vorgaben (insbesondere für die Öko-Bilanzierung) und eine drastische Vereinfachung des bestehenden Regelwerks. Es muss nicht jedes Detail und jeder Sonderfall geregelt werden.
- Für ein Referenzgebäudeverfahren ist ein realistisches und baubares Referenzgebäude notwendig.
- Es braucht Verlässlichkeit in den Regelungen!
- Grenzwerte müssen transparent und verständlich sein. Investoren und Bauherren müssen den Mehrwert der Maßnahmen unmittelbar erkennen können.
- Die gesetzlichen Regelungen sollten auch Anreize für die Bauwirtschaft darstellen, innovative Lösungen zu entwickeln (serielle Sanierung etc.) und sollten den nötigen Spielraum geben (Innovationsklausel).
- Umsetzung der Vorgaben für die Worst-Performance-Buildings mit einem Stufenplan (vgl. „Neukonzeption des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2.0) ...“ [Studie 2021-09](#)).

Gemeinsames Papier von



**Ein Anreiz- und Bonussystem für Erhalt und Sanierung bestehender Gebäude ist zu schaffen, dass sowohl in den Bewertungen den Bestand neutral bilanziert als auch mit verfahrenstechnischen und steuerlichen Vorteilen privilegiert.**

- Für die Regelungen ist Akzeptanz erforderlich, es braucht neben Pflichten auch Anreize. Akzeptanz wird vor allem durch transparente Kommunikation, Verlässlichkeit und zeitlichen Vorlauf geschaffen.
- Es braucht insbesondere Lösungsansätze für den – privaten – Wohnungsbaubestand (13 Mio. EFH, 3,2 Mio. ZFH, 3,3 Mio. MFH). Eine Steuerung über CO<sub>2</sub>-Bilanzierung ist dort schwierig; es sind andere Zielgrößen nötig.
- Leerstand und ungenutzte Flächen im Nichtwohnungsbau sind zu aktivieren.
- Bestandserhalt und Sanierung ist dem Neubau vorzuziehen. Ökobilanzierung allein schafft nicht genug Anreize dafür.
- Bestandssanierung ist mit dem Fokus auf die Nutzer zu betrachten und zu kommunizieren: Behaglichkeit, bezahlbare Nebenkosten, etc.
- Langfristig ist eine Anpassung der Methodik erstrebenswert, und zwar für Neubau wie Bestand.
- Bestandspflichten und Bestandsförderung: Es braucht unbedingt beides - Fordern und Fördern!

**Vorhandene und neu zu erhebende Gebäudedaten sind zusammenzuführen und verfügbar zu machen.**

- Es braucht realitätsnahe Bilanzdaten.
- Monitoring für Gebäude ab 1000 m<sup>2</sup> einführen.

## Themenfeld FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

**Es muss eine sozialverträgliche und leistbare Umsetzung der Klimaschutzziele angestrebt werden, die durch realistische Fördersummen flankiert wird und Anreize für genossenschaftliches und kommunales Wohnen schafft.**

- Wirtschaftlichkeit muss anders gerechnet werden: alle Kosten sind lebenszyklusbasiert und klimafolgenrelevant zu betrachten.
- Um die Nachfrage nach Sanierung zu steigern, muss als drittes Standbein neben Fordern und Fördern ein langfristiges Geschäftsmodell geschaffen werden, das kaufmännisch die Attraktivität sanierter Immobilien berücksichtigt.
- Für die Berücksichtigung von Wertverlust bzw. Wertsteigerung sind marktwirtschaftliche Verfahren (vor allem für große Gebäudebestände) festzulegen.
- Finanzierung u.a. aus CO<sub>2</sub>-Abgaben.

**Entwicklung einer an optimierten volkswirtschaftlichen Kosten orientierten Gesamtstrategie für Klimaschutzmaßnahmen. Die Einnahmen aus Brennstoffemissionshandel und CO<sub>2</sub>-Abgaben sowie weitere Gelder müssen verwendet werden, um über realistische Förderquoten die Umsetzung der Klimaschutzziele leistbar und sozialverträglich zu machen.**

- Ein Kostenverteilungsmodell ist zu entwickeln, um festzulegen, wer welche Kosten der Klimawende zu tragen hat und wer von Investitionen profitieren wird.
- Um Sanierungsanreize zu schaffen sind CO<sub>2</sub> Abgaben auf Heizkosten grundsätzlich vom Vermieter zu zahlen.
- Eine stabile und verlässliche Förderungssystematik ist erforderlich. Es braucht vor allem Kontinuität und Verlässlichkeit in bewährten Programmen und neue Fördermodelle, um Defizite der bestehenden Modelle auszugleichen.
- Soziale Komponenten im BEG einführen: nur fördern, wo wirkliche Unterstützung notwendig ist.

**Einführung realistischer und sozialverträglicher Förderprogramme. Dabei sind steuerliche Förderungen sowie Kredit- und Zuschussförderung gleichermaßen zu entwickeln.**

- Verlässlichkeit und langfristige Sicherheit ist erforderlich.
- Effizienz als Grundlage für viele Heizsysteme beibehalten.
- Ein reiner CO<sub>2</sub>-Fokus steht im Gegensatz zu knappen verfügbaren erneuerbaren Energien. Die Gesamtenergieeffizienz muss daher gesteigert werden.

**Gestaltung von Förderprogrammen für den Bestandsbau, die die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen für jeden angemessen ermöglichen und sozialverträgliche Härten bei der Umsetzung der Klimaschutzziele vermeiden.**

- Worst-Performance-Building zuerst fördern, basierend auf der tatsächlichen Energieeinsparung.
- Grundsätzlich echte Energie-/CO<sub>2</sub>-Einsparung fördern, mit Monitoring (an die Konditionen knüpfen, mit Bonus).
- Verstärkt konkrete, wirksame Einzelmaßnahmen und deren Kombinationen fördern. Diese gilt es konkret zu bestimmen und auszuformulieren.
- Bei großen Gebäuden Unternutzung bzw. Leerstand berücksichtigen.

**Neben CO<sub>2</sub>-basierten Finanzierungshilfen, bei denen der Bestand als emissionsfrei angesetzt wird, braucht es weiterhin Förderprogramme zur Verbesserung der Energieeffizienz (sowohl für Einzelmaßnahmen als auch Effizienzhausförderung).**

- Fokus sowohl auf Energieeinsparung als auch auf Klimaschutz (THG-Reduktion).
- „Mietende first“: Sozialverträglichkeit gewährleisten, Effizienz steigern und damit Heizkosten senken.

**Für einen effektiven Einsatz der Förderung muss der Fokus weg von der Neubauförderung auf den Schwerpunkt Wohngebäudebestand gelegt werden. Rund 83% davon sind kleinere Einzelgebäude, für die eine an Wohneinheiten orientierte Gesamtförderung geschaffen werden muss.**

- Keine Förderung von Neubau (außer der sozialen Wohnbauförderung).
- Wertschöpfung liegt insbesondere bei Einzelgebäuden; KMU brauchen verlässliche Grundlagen.
- Sozial- und demographieverträgliche Kredit- und Finanzierungsmöglichkeiten für die Sanierung im privaten Wohnungsbaubestand sind zu schaffen.

**Da die Wohnungskrise die Gefahr der sozialen Spaltung birgt, sind Anreize zur Schaffung von Wohnraum zu integrieren, beispielsweise Privilegierung von genossenschaftlichem und kommunalem Wohnen sowie eine Belegungsförderung für leerstehende Wohnungen und zur effizienteren Raumnutzung vorzusehen.**

- Vorbild „Aus Alt mach Zwei (BW)“ bekanntmachen, weiterentwickeln und fortführen.
- Suffizienzmaßnahmen fördern.
- Aufstockung vereinfachen und fördern.

## Themenfeld QUARTIER, STADT UND GESELLSCHAFT

**Der Quartiersansatz könnte gestärkt werden, um Synergieeffekte zu nutzen, isolierte Einzelgebäudeansätze zu überwinden und vielfältige städtebauliche Lösungen wie Nachverdichtung, soziale Infrastruktur, Wärmenetze und gebäudeübergreifende Energieversorgung zu integrieren.**

- Ein Quartiersansatz ist im Bereich der Wärmenetze besonders sinnvoll, da eine gemeinsame Infrastruktur effizienter genutzt und der Energiebedarf optimiert werden kann. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden hingegen gibt es derzeit keinen einheitlichen Quartiersansatz – jedes Gebäude muss individuell analysiert und saniert werden, da Faktoren wie Baujahr, Bausubstanz und Nutzung variieren. Dennoch könnten koordinierte Sanierungsstrategien auf Quartiersebene Synergien schaffen und die Effizienz steigern.

- Gebäudehülle und Energieversorgung sind getrennt zu betrachten, dennoch müssen Wärmeversorgung und Strommarkt in Zukunft stärker zusammen gedacht werden.
- Integration von Wärmenetzen und gebäudeübergreifende PV-Lösungen auf Quartiersebene; digitalisierte Infrastrukturdaten zu Wärme- und Versorgungsnetzen ermöglichen klimaneutrale Gebäudeversorgung.

**Die Reduktion des Energieverbrauchs durch bewussten und ressourcenschonenden Umgang mit Energie, gerade auch durch Suffizienz-Ansätze wird allgemein als wichtiger und sinnvoller Bestandteil der Energiewende anerkannt. Allerdings besteht weitgehende Einigkeit darüber, dass dieser Ansatz nicht im Regelwerk des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verankert werden sollte.**

- Das GEG dient primär der Festlegung technischer Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und deren Anlagentechnik. Suffizienzmaßnahmen, wie beispielsweise eine Reduzierung des beheizten Wohnraums pro Person oder die bewusste Einschränkung des Energieverbrauchs durch individuelles Verhalten, sind schwer messbar und lassen sich nur begrenzt in normativen Vorgaben abbilden.
- Stattdessen sollten Suffizienzstrategien durch begleitende Maßnahmen wie Anreizsysteme, Aufklärungskampagnen oder städtebauliche Konzepte gefördert werden, um einen nachhaltigen Wandel im Verbrauchsverhalten zu unterstützen.

**Die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier, wie die Integration von Begrünungsmaßnahmen und Retentionsflächen in die energetische Bilanzierung, wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Solche Maßnahmen tragen zur Reduzierung von Hitzeinseln, zur Erhöhung der Verdunstungskühlung und zur besseren Regenwasserbewirtschaftung bei, was insbesondere in dicht bebauten Stadtgebieten an Bedeutung gewinnt. Allerdings würde die Einbindung dieser Aspekte in das Gebäudeenergiegesetz (GEG) das Regelwerk überfrachten.**

- Das GEG fokussiert sich auf die energetische Effizienz und den Primärenergiebedarf von Gebäuden, während Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas oft eine quartiersübergreifende oder städtebauliche Dimension haben. Dennoch sind Hitzeschutz und Kühlung essenzielle Themen für das GEG, da steigende Temperaturen und der zunehmende Kühlbedarf die Energieeffizienz von Gebäuden beeinflussen. Eine gezielte Integration von Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, passive Kühlmaßnahmen und klimabewusstes Bauen könnte daher eine sinnvolle Ergänzung des GEG darstellen, ohne dessen primäre Zielsetzung zu überlasten.

**Die Umsetzung des Klimaschutzes muss stärker als Chance kommuniziert werden, der einen Strukturwandel in der Wirtschaft und dadurch einen Jobmotor schaffen kann, sowie Fachkräften Perspektiven bietet.**

## DISKUSSION

### Energieeffizienz versus Treibhausgasbilanzierung

**Die europäischen Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) erfordern eine konsequente Überarbeitung und Transformation des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Dabei müssen sowohl der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands real reduziert werden als auch eine ökobilanzielle Bewertung des Lebenszyklus von Gebäuden hinsichtlich deren Umweltwirkungen eingeführt werden**

- Voraussetzung für eine sichere und klimaneutrale Energieversorgung ist eine Steigerung der Effizienz im Gebäudebestand.
- Ohne Senkung des Energiebedarfs können weder die Energiebereitstellung noch die Verteilnetze die Herausforderungen der Energiewende bewältigen. (Argumente: Versorgungssicherheit / Autarkie)
- Ziel muss die „sparsame Wohnung“ und somit tragbare Kosten für den Nutzer sein. (Sozialverträglichkeit)

- Die Kommunikation bzw. das Wording („Efficiency first“) sollten angepasst werden. Das Prinzip Efficiency first muss so kommuniziert werden, dass klar wird, dass sowohl Effizienzsteigerung als auch eine Transformation des Energiemarkts notwendig sind: Minimierung des Energieverbrauchs, der THG-neutral zu decken ist.

### Rechtliche Ausgestaltung

- Bestehende Systeme und Strukturen fortentwickeln:  
Sowohl bei den Akteuren als auch der Bevölkerung herrscht viel Verunsicherung und Retardieren.
- Es braucht Verlässlichkeit und langfristige Perspektiven, sowohl für technische Lösungen als auch die Finanzierbarkeit. – Kontinuität / Stabilität / Planungssicherheit
- Energieversorgung ohne Verbrennung fossiler Energieträger
- Das jeweils erforderliche Niveau ist individuell zu ermitteln.
- Die EPBD enthält die umzusetzenden Vorgaben auch für den Bestand.

### Finanzierung und Förderung

- Der CO<sub>2</sub>-Preis führt nicht unmittelbar zur Sanierung. Es wird immer die Frage zu beantworten sein, ob bzw. bei welchen Rahmenbedingungen sich Maßnahmen lohnen.  
Die CO<sub>2</sub>-Umlage auf den Vermieter ist ein erster Schritt gewesen, weitere wie Klimageld etc. können für einen Sozialausgleich sorgen.
- Es bleibt die Frage nach der gesellschaftlichen Verteilung der zu tragenden Kosten (insbesondere Maßnahmen zum Erreichen der Klimaneutralität im Bestand):  
ein alleiniges Überwälzen auf die Bestandshalter (Wohnungsgesellschaften, aber auch „kleine“ Privateigentümer) kann nicht funktionieren.
- Regulatorik und Förderung muss ausgewogen austariert werden.  
(z.B. Klimageld; Rahmenbedingungen zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit)
- Die Förderung muss sich auf den Bestand fokussieren, eine Neubauforderung sollte es nicht mehr geben.
- Fordern und fördern muss parallel erfolgen.  
Dies ist notwendig, aber auch zulässig, da ja nicht nur eine Pflichtmaßnahme für den einzelnen, sondern eine übergeordnete gesamtgesellschaftliche Aufgabe gefördert wird.
- Als dritte Säule kann über die Information hinaus auch der immobilienwirtschaftlich-kaufmännische Aspekt auf- und ausgebaut werden und so die Nachfrage nach Sanierung gesteigert werden: Wertsteigerung bzw. Werthaltigkeit
- Die europarechtlich vorgegebene Sanierungspflicht für Worst-Performance-Buildings kann insofern auch als Chance für Werterhalt und -steigerung gesehen werden. => Kommunikation
- Wichtig: Anreize für schnelle Sanierung / Early-Bird-Vorteile schaffen  
In der Kommunikation Sanierung attraktiv machen:  
Behaglichkeit – Kosten – Immobilienwert / „dritte Säule Markt“  
sanieren muss sich rechnen, Wertsteigerungen sind einzubeziehen, Nachfrage muss erzeugt werden