BAU › INDUSTRIE

POSITION

Vier Prioritäten für die Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie in nationales Recht

NACHHALTIGKEIT

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 4

1. Neubau: Umsetzung mit Augenmaß! 6

2. Bestand: Solide Grundlagen für ausgewogene Entscheidungen! 8

a) Bestehende Gebäude (Art. 8 & 9) 8
b) Nationaler Gebäuderenovierungsplan (Art. 3 & 22) 9
c) Renovierungspässe 10
d) Ausweise Gesamtenergieeffizienz (Art. 19 - 21) 11

3. Technische Gebäudeausstattung: Weniger ist mehr! 13

a) Solarpflicht/ PV-Ready (Art. 10) 13
b) Energieerfassung: Gebäudeautomation Nichtwohngebäude (Art. 13 / GEG 71a) 14

4. Finanzierung und Unterstützung: Verlässlichkeit first! 16

Einleitung

Der Gebäudesektor steht vor erheblichen Herausforderungen: Hohe Baukosten, steigende Finanzierungskosten, Fachkräftemangel und eine zurückhaltende Nachfrage. Zudem befinden sich Europa und Deutschland in einer tiefgreifenden Wohnraumkrise.

Die EU setzt mit ihrer Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) ambitionierte, aber notwendige Ziele für den europäischen Gebäudesektor, um bis 2050 einen dekarbonisierten Gebäudebestand zu erreichen. Im Hinblick auf diese enormen Herausforderungen ist es aus Sicht der BAUINDUSTRIE entscheidend, dass die Umsetzung der EPBD in nationales Recht mit Augenmaß erfolgt.

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung geht in die richtige Richtung. Er will Spielräume bei der Umsetzung der EPBD nutzen und spricht sich für eine Verlängerung der Umsetzungsfristen aus. Ferner sprechen sich die Koalitionäre dafür aus, Bezahlbarkeit, Technologieoffenheit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz im Gebäudesektor zu vereinen. Dazu soll das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) flexibler und einfacher gestaltet werden. Unter anderem soll die CO_2-Äquivalent Vermeidung zentrale Steuerungsgröße werden, der Quartiersansatz gestärkt, die Förderfähigkeit des EH55-Standards befristet wieder eingesetzt und die Wärmeplanung stärker mit dem GEG verzahnt werden.

Eine flexible und einfache Umsetzung der EPBD gemäß Koalitionsvertrag wird ausdrücklich unterstützt.

Insgesamt ist die EPBD ein wichtiges Instrument zur Zukunftssicherung des Gebäudesektors – aber ihre Wirkung wird maßgeblich davon abhängen, wie pragmatisch und planbar sie in Deutschland umgesetzt wird. Die BAUINDUSTRIE hat für die Umsetzung vier Prioritäten:

1. **Planungssicherheit ist zentral** – Die Immobilienwirtschaft benötigt klare, langfristige gesetzliche Zielvorgaben, um Investitionen verantwortungsvoll zu steuern. Ständige Änderungen und kleinteilige Novellierungen verunsichern Investoren, gefährden Projekte und haben negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit.

2. **Technologieoffenheit und Flexibilität sind wichtig** – Der Weg zum Null-Emissionsgebäude muss Raum für innovative Lösungen lassen, insbesondere im Bestand und bei Quartiersansätzen. Anstelle starrer Vorgaben im Gesetz muss unternehmerisches, innovatives Handeln gefördert werden. Klare Zielvereinbarungen anstelle von kleinteiliger Regulierung ermöglichen technologieoffene Erfüllungswege.

3. **Lebenszyklusbetrachtung ist grundsätzlich richtig** – Die Methodik zur Berechnung des Treibhausgaspotenzials muss vereinfacht, praxisnah, skalierbar und verlässlich definiert werden. Nur so lässt sie sich wirtschaftlich in Projekte integrieren.

4. **Förderung und Anreize statt nur Auflagen** – Die Bauwirtschaft braucht gezielte und verlässliche Investitionsanreize, um zielführende Standards im Neubau und bei der Sanierung bezahlbar zu machen. Ein wirtschaftlich und gleichzeitig klimapolitisch sinnvoller Dreiklang aus Gebäudehülle, Haustechnik und einer besseren Verzahnung zur kommunalen Wärmeplanung sowie dem Einsatz von Innovationen sind zielführend anzureizen.

Diese Kernforderungen sind in Bezug auf die Themenschwerpunkte Neubau und Bestand, die Technische Gebäudeausrüstung sowie die Finanzierung und Unterstützung anzuwenden.

1. Neubau: Umsetzung mit Augenmaß!

Die EPBD führt einen neuen Effizienzstandard für Gebäude – das Null-Emissionsgebäude ein (Art. 7, Zero Emission Building, ZEB). Dieser muss ab dem 1. Januar 2028 bei neuen Gebäuden der öffentlichen Hand und ab dem 1. Januar 2030 für alle neuen Gebäude erfüllt werden. Ein Null-Emissionsgebäude ist ein Gebäude mit sehr hoher Gesamtenergieeffizienz, das am Standort keine CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursacht. Ferner ist vorgesehen, dass ab dem 1. Januar 2028 für Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m² das Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial berechnet und ausgewiesen werden muss. Ab dem 1. Januar 2030 gilt dies dann für alle neuen Gebäude. Es ist ebenfalls vorgesehen, dass die Mitgliedsstaaten einen Fahrplan für das Lebenszyklus-Treibhausgaspotential im Gebäudesektor festlegen, der ab 2030 Grenzwerte vorsieht, die einem schrittweisen Abwärtstrend folgen.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **GEG novellieren und vereinfachen**
  Die Vereinfachung der Anforderungssystematik im GEG durch Kopplung an die Erreichung der Klimaziele (z. B. durch Einbindung eines CRREM-Pfades) bei gleichzeitiger Technologieoffenheit muss erfolgen. Dafür muss das Referenzgebäude auf Grundlage von aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen überarbeitet und an aktuelle und künftige Anforderungen angepasst werden.

- **Über die Dämmung der Gebäudehülle hinausdenken**
  Die derzeitigen Anforderungen an ein Referenzgebäude, speziell die U-Werte der Gebäudehülle, führen in der Praxis häufig zu überdimensionierten Dämmmaßnahmen, Fehlberatungen und bautechnischen Problemen. Daher muss folgendes im Blick behalten werden:

  - Keine einseitige Fixierung auf Dämmstandards.
  - Maßnahmen müssen technisch sinnvoll, wirtschaftlich tragfähig, in der Lebenszyklusbilanz nachhaltig und nutzungsgerecht sein.
  - Auch alternative Maßnahmen wie PV, Haustechnik wie Lüftungs-, Wärme- und Kälteanlagen oder Betriebsoptimierung müssen zur Zielerreichung anerkannt werden.
  - Ausgewogener Dreiklang im Bewertungssystem: Gebäudehülle – TGA – Versorgungsnetze.

- **Null-Emissionsgebäude: Ziel begrüßenswert, Umsetzung mit Augenmaß**
  Die Zielsetzung des Null-Emissionsgebäudes ist klimapolitisch richtig, erfordert aber realistische, wirtschaftlich tragfähige Umsetzungswege. Besonders im urbanen Raum braucht es Spielräume für kreative, quartiersbezogene Lösungen. Der Fokus auf Technologieoffenheit ist entscheidend, um Innovationen und marktorientierte Lösungen nicht zu behindern.

- **Fokussierung auf CO_2-Äquivalent im Lebenszyklus**
  Künftige Anforderungen sollten die CO_2-Äquivalent-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Mittelpunkt stellen. Eine einheitliche Methodik muss vereinfachte und praxisgerechte Lösungen schaffen, nicht zuletzt auch, um den CO_2-Äquivalent-Fußabdruck bei wiederverwendeten Baustoffen und Bauteilen realistisch zu bewerten und diese nicht zu benachteiligen.

- **Standardisierung und Vereinheitlichung der Bilanzierungsregelungen**
  Der Bund muss zusammen mit den Anwendern eine praxistaugliche Bilanzierungsmethode erarbeiten und als allgemeingültiges und verbindliches Regelwerk etablieren. Vor der Einführung verbindlicher Grenzwerte ab 2030 müssen darüber hinaus weitere notwendige Voraussetzungen geschaffen werden:

  - standardisierte Datenbanken, die auf bereits etablierte Systeme zurückgreifen,
  - realistische Grenzwerte und Reduktionspfade,
  - praxistaugliche digitale Tools, die auf dem o. g. Regelwerk basieren,
  - sowie eine Verankerung in der Finanzierungs- und Förderlogik.

2. Bestand: Solide Grundlagen für ausgewogene Entscheidungen!

a) Bestehende Gebäude (Art. 8 & 9)

Der Gebäudebestand ist für über 85 % der CO_2-Emissionen im Sektor verantwortlich – hier liegt der Schlüssel zur Dekarbonisierung. Die EPBD sieht ambitionierte Ziele für die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebestand vor. Dabei unterscheidet sie zwischen Wohn – und Nichtwohngebäuden. Für Nichtwohngebäude werden Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz festgelegt. Die Mitgliedsstaaten müssen für Nichtwohngebäude zwei Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz festlegen – einen 16 % Schwellenwert und einen 26 % Schwellenwert.

Auch für Wohngebäude werden Ziele festgelegt, jedoch keine strikten Mindestvorgaben. Im Wohnsektor sind die Mitgliedsstaaten aufgefordert, den Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands bis 2030 im Vergleich zu 2020 um 16 % zu reduzieren und bis 2035 um 20 bis 22 %. Die Reduzierung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs um mindestens 55 % muss dabei durch die Renovierung der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz (43 %) erreicht werden. Die Umsetzung der flächendeckenden Sanierungspläne wird in einem Nationalen Gebäudesanierungsplan festgelegt.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Flexibilität & Wirtschaftlichkeit bei der Sanierung**
  Sanierungsziele und Sanierungsfahrpläne müssen einen flexiblen Erfüllungspfad ermöglichen, der sich an realer Bewirtschaftung, Nutzung und Finanzierungsfähigkeit orientiert. Der Maßstab muss auf die CO_2-Einsparung pro investiertem Euro abzielen und nicht allein Effizienzklasse. Die Sanierungsziele müssen stets in Zusammenhang mit ihrer Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. Außerdem sollten Alternativen zur Sanierung wie Betriebsoptimierung, Contracting-Modelle zur Energieeinsparung und das Fortschreiten der Wärmeplanung mitberücksichtigt werden.

- **Sanierung in Schritten ermöglichen**
  Ein Gebäude, das schrittweise saniert wird, kann bereits CO_2-Äquivalent sparen – auch wenn es nicht sofort die höchste Effizienzklasse erreicht. Dieser Beitrag muss anerkannt und gefördert werden. Daher sollte sich die Förderung an einem anreizorientieren Zielpfad orientieren, bei der jeder Sanierungsschritt und jede zusätzliche CO_2-Äquivalent-Einsparung honoriert wird. Bestehende Finanzinstrumente, insbesondere die EU-Taxonomie, müssen die Logik der schrittweisen Verbesserung und Zielerreichung abbilden. Die Förderinstrumente müssen gezielt so gestaltet werden, dass auch Teilsanierungen wirtschaftlich tragfähig werden.

- **Flexible Umsetzung des „Worst First"-Prinzips**
  Eine pauschale „Worst First"-Strategie verfehlt oft ihr Ziel. Nicht jedes ineffiziente Gebäude lässt sich wirtschaftlich sinnvoll sanieren – insbesondere, wenn die Bausubstanz schlecht ist oder technische Zwänge bestehen. Nicht überall ist eine vollständige Sanierung sinnvoll oder möglich – hier sind technisch und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsgrade zu definieren. „Worst First" muss differenziert umgesetzt werden und dort ansetzen, wo Skalierung, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit gegeben sind – z. B. wo sinnvoll serielle Sanierungen in Siedlungen mit vergleichbarer Bauweise höher priorisiert werden.

b) Nationaler Gebäude-renovierungsplan (Art. 3 & 22)

Die EPBD gibt den Mitgliedsstaaten den Auftrag, einen nationalen Gebäuderenovierungsplan zu erstellen. Dieser soll nicht nur einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand geben, sondern auch einen Fahrplan mit festgelegten Zielen und messbaren Fortschrittsindikatoren zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor beinhalten. Der Fahrplan soll u. a. nationale Ziele für 2030, 2040 und 2050 in Bezug auf die jährliche Sanierungsrate, den Primär- und Endenergieverbrauch des nationalen Gebäudebestands und die Verringerung seiner betriebsbedingten Treibhausgasemissionen enthalten.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Nationalen Gebäuderenovierungsplan schnell und kollaborativ erarbeiten**
  Die Bundesregierung muss den nationalen Gebäuderenovierungsplan zeitnah erarbeiten und veröffentlichen. Bereits in der Erstellung sind die Stakeholder aus Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft frühzeitig einzubeziehen, um die Umsetzbarkeit zu sichern. Der Plan muss verbind-

liche, aber realistische Zielpfade vorgeben und Planungssicherheit für alle Akteure schaffen. Ziel muss ein realistischer, aber ambitionierter Plan sein, der technisch machbare und wirtschaftlich tragfähige Umsetzungswege aufzeigt und dringend notwendige Skalierungen ermöglicht, zum Beispiel durch serielle Sanierung, Digitalisierung, Förderanreize und flexible Umsetzungspfade.

- **Bessere Daten zum Gebäudebestand**
  Die Bundesregierung muss eine belastbare Analyse des energetischen Zustands des nationalen Gebäudebestands vorlegen. Eine zentral verfügbare Gebäudedatenbank ist Voraussetzung, um den Sanierungsbedarf zu quantifizieren, Maßnahmen zu priorisieren und Fortschritte zu messen. Dazu sollte eine umfassende digitale Datenbank über den Gebäudebestand in Deutschland erstellt werden.

- **Öffentliche Gebäude als Vorbild**
  Die öffentliche Hand muss mit gutem Beispiel vorangehen und die 2021 von ihm selbst beschlossenen "Energieeffizienzfestlegungen für Bundesgebäude" konsequent umsetzen und die aufgelaufenen Versäumnisse schnellstmöglich aufholen. Dazu gehören eine verlässliche Liegenschaftsdatenbank mit flächendeckend ausgestellten Energieausweisen für alle Bundesgebäude und ein Fahrplan, der klar aufzeigt, welche Gebäude wann und wie saniert werden müssen. Nicht zuletzt bedarf es mehr Pilotprojekte, die Potenziale von seriellen Sanierungslösungen aufzeigen.

- **Verknüpfung zur kommunalen Wärmeplanung**
  Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiges Instrument, um Sanierungsfahrpläne effizient mit lokal verfügbaren und künftig geplanten Energie-Infrastrukturen zu verzahnen. Der nationale Gebäuderenovierungsplan muss daher mit den kommunalen Wärmeplänen abgestimmt und sektorenübergreifend gedacht werden.

c) Renovierungspässe (Art. 12)

Im Artikel 12 der EPBD wird ein Renovierungspass eingeführt, der für die Renovierung und Sanierung von Bestandsgebäuden eine zentrale Rolle spielen wird. Er dient als strategisches Instrument, um den Sanierungsbedarf eines Gebäudes systematisch zu dokumentieren und einen Fahrplan für zukünftige Renovierungen zu erstellen. Für Projektentwickler und Bestandshaltern ist der Renovierungspass von großer Bedeutung, da er sowohl als Kommunikationsmittel mit Mietern und Investoren als auch als Instrument zur Planungssicherheit dient. Der Renovierungspass bietet eine Möglichkeit, den Sanierungsbedarf transparent darzustellen und auf Basis von Energieeffizienz-Kennzahlen und geplanten Maßnahmen eine schrittweise Strategie zu entwickeln.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Flexible Renovierungspässe**
  Ein solcher Pass ist grundsätzlich ein positiver Schritt für mehr Transparenz und kann als Planungsinstrument für die langfristige Dekarbonisierung eines Gebäudes genutzt werden. Er könnte auch den Dialog mit Mietern, Käufern und Investoren fördern. Das Instrument sollte dabei als Hilfe zur Priorisierung von möglichen Maßnahmen verstanden werden. Der Renovierungspass muss flexibel genug sein, um auf regionale Gegebenheiten und unterschiedliche Gebäudetypen Rücksicht zu nehmen. Besonders im Bestand gibt es hohe Unterschiede, was den Sanierungsbedarf und die Wirtschaftlichkeit angehen. Eine handhabbare und praxisgerechte Dokumentation muss unbedingt ermöglicht werden.

- **Verzahnung mit Förderinstrumenten**
  Der Renovierungspass sollte eng mit bestehenden Förderprogrammen und Anreizen für Renovierungen verknüpft werden, um die Kosten der Sanierungen für die Investoren und Eigentümer tragbar zu machen.

d) Ausweise Gesamtenergieeffizienz (Art. 19 - 21)

Artikel 19 bis 21 der EPBD befassen sich mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Erstellung von Energieausweisen für Neubauten und Bestandsgebäuden. Diese Bestimmungen spielen eine zentrale Rolle, um die Energieeffizienz transparenter zu machen und eine klare Grundlage für die Erreichung von Klimazielen zu schaffen. Als Projektentwickler und Asset Manager sind diese Aspekte besonders wichtig, um die Energieeffizienzstandards in den eigenen Projekten einzuhalten und gleichzeitig Markttransparenz für Investoren, Mieter und Käufer zu gewährleisten.

Die Einführung von Ausweisen zur Gesamtenergieeffizienz ist grundsätzlich positiv, da sie eine objektive Messgröße liefert, die den Vergleich zwischen verschiedenen Gebäudetypen und -zuständen erleichtert. Diese Transparenz ist ein wichtiger Schritt, um Energieeffizienz als zentralen Wert im Immobilienmarkt zu etablieren.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Einfach verständliche Energieausweise**
  Die Energieausweise müssen einfach und praxisnah sein, sodass sie von den unterschiedlichen Akteuren (Projektentwickler, Betreiber, Käufer) gut verstanden werden. Insbesondere in Bestandsgebäuden sollten sie auf den Energieverbrauch und Einsparpotenziale hinweisen, ohne zusätzliche Bürokratie zu schaffen.

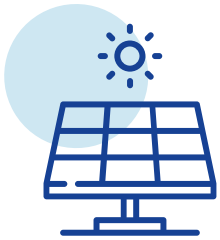
- **Internationale Vergleichbarkeit erhöhen**
  Die Bundesregierung sollte mit den anderen EU-Mitgliedsländern eng zusammenarbeiten, um die Vergleichbarkeit der Energieausweise in Europa zu erhöhen. Es ist bedauerlich, dass eine Angleichung der Energieeffizienzklassen in der Revision der EPBD politisch nicht umsetzbar war. Ein europaweit einheitlicher Energieausweis erleichtert Unternehmen die grenzüberschreitende Tätigkeit.

- **CO_2-Äquivalent-Fußabdruck in den Energieausweisen**
  Die Integration von Angaben zu CO_2-Äquivalent-Emissionen in die Gesamtbewertung ist sinnvoll, jedoch muss dabei auch der wirtschaftliche Nutzen für Investoren gewahrt bleiben. Es sollte ein pragmatischer Ansatz verfolgt werden, der mit der wirtschaftlichen Tragbarkeit der Erstellung übereinstimmt und nicht zu einer Belastung für Projektentwickler oder Bestandsbetreiber führt. Flexibilität muss bei der Erstellung der neuen Energieausweise gewährleistet sein, auch im Hinblick auf qualifizierte Dienstleister, die zur Erstellung der Berechnungen hinzugezogenen werden. Das gilt insbesondere, wenn es um den Bestand geht, der sehr heterogen ist.

Technische Gebäudeausstattung: Weniger ist mehr!

3.

a) Solarpflicht/ PV-Ready (Art. 10)



Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass alle neuen Gebäude so gestaltet sind, dass sie Solarenergie effizient erzeugen können („PV-ready"). Die EPBD definiert dafür spezifische Fristen für die Installation von Solarenergieanlagen auf neuen und bestehenden Gebäuden in Artikel 10.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **PV-Ready-Anforderung grundsätzlich sinnvoll**
  Die PV-Ready-Anforderung ist ein sinnvoller Schritt zur Beschleunigung der Energiewende im Gebäudesektor. Sie erleichtert die spätere Nachrüstung von Photovoltaik-Anlagen, reduziert langfristig die Umbaukosten und schafft Planungssicherheit im Sinne der Transformation zur erneuerbaren Energieversorgung. Auch eine Solarpflicht kann bei richtiger Ausgestaltung einen positiven Beitrag leisten – unter der Voraussetzung, dass sie wirtschaftlich tragfähig, technisch umsetzbar bleibt und bundesweit vereinheitlichen wird.

- **Im Bestand umsetzen, wo wirtschaftlich**
  Die Nachrüstung oder Integration von PV-Anlagen in Bestandsgebäuden – insbesondere in innerstädtischen Lagen – ist häufig unwirtschaftlich. Dächer sind oft nicht geeignet oder belegt mit Technik, Aufbauten oder Anlagen der Gebäudetechnik (z. B. Lüftung). Daher müssen technische Hürden wie statische Anforderungen oder Denkmalschutz im Bestand berücksichtigt werden und für solche Fälle Ausnahmen geschaffen werden.

- **Rechtliche Rahmenbedingungen verbessern**
  Es fehlt aktuell ein einheitlicher und einfacher Rechtsrahmen zur Einspeisung, Direktvermarktung und Abrechnung von Solarenergie. Die derzeitige Regelung auf Länderebene ist ein Flickenteppich und sollte bundesweit vereinheitlicht werden.

b) Energieerfassung: Gebäude-automation Nichtwohngebäude (Art. 13 / GEG 71a)

Artikel 13 der Richtlinie legt umfassende Anforderungen an gebäudetechnische Systeme fest, um eine optimale Energienutzung sicherzustellen. Die Mitgliedstaaten müssen Standards für neue und modernisierte Systeme definieren – etwa hinsichtlich Energieeffizienz, ordnungsgemäßer Installation, passender Dimensionierung, Einstellung sowie ggf. hydraulischem Abgleich. Diese Anforderungen sollen sich an technischen, funktionellen und wirtschaftlichen Realisierbarkeiten orientieren und mindestens kostenoptimale Effizienzniveaus erreichen. Zusätzlich können Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, zu Treibhausgasemissionen oder zu Brennstoffarten gemacht werden.

Ein besonderer Fokus liegt auf automatisierten Steuerungen und intelligenter Regelungstechnik: Neue Gebäude und sanierte Bestandsgebäude müssen mit selbstregulierenden Einrichtungen zur Raumtemperaturregelung ausgestattet sein. Bei Nichtwohngebäuden mit größeren Heiz- oder Kühlsystemen sind bis spätestens 2029 Gebäudeautomationssysteme einzuführen, die Energieverbrauch analysieren, Effizienzverluste erkennen, Benchmarks setzen und mit anderen Systemen kommunizieren können.

Darüber hinaus sollen Anforderungen zur Raumluftqualität und zur kontinuierlichen Energieüberwachung geschaffen werden, einschließlich elektronischer Überwachungssysteme und automatischer Beleuchtungssteuerung in Nichtwohngebäuden. Ziel ist es, fossile Heizkessel schrittweise zu ersetzen und Energie aus erneuerbaren Quellen besser zu nutzen und zu speichern. Die Mitgliedstaaten haben außerdem die Möglichkeit, Anreize und Fördermaßnahmen zur Umstellung auf klimafreundliche Systeme einzuführen, insbesondere für den Gebäudebestand.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Technologieoffenheit wahren**
  Die Auswahl gebäudetechnischer Systeme muss flexibel bleiben, da nicht jede Technologie oder Energiequelle für alle Gebäudetypen oder Regionen geeignet ist – insbesondere im Bestand. Gebäude sollten mit einer breiten Palette energieeffizienter und innovativer Lösungen ausgestattet werden können.

- **Wirtschaftlichkeit gewährleisten**
  Energieeffiziente Gebäudetechnik ist grundsätzlich kostspielig in der Anschaffung und Implementierung. Für Investoren ist es wichtig, dass sich diese Investitionen langfristig auszahlen – sowohl in Bezug auf geringere Betriebskosten als auch auf den Wertzuwachs der Immobilie. Um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, sollten finanzielle Anreize und Förderungen für den Einsatz von energieeffizienter Gebäudetechnik und erneuerbaren Technologien angeboten werden. Dies könnte in Form von Steuervergünstigungen, Fördermitteln oder zinsgünstigen Krediten geschehen, die die Anschaffungskosten der Technologien abmildern. Gleichzeitig muss die Langfristigkeit der Einsparungen in Betriebskosten und Wertsteigerung in die Planungsphase mit einbezogen werden.

- **Anforderungen auf energetisch relevante Funktionen beschränken**
  Unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und mit Blick auf die geplanten Verschärfungen beim „Auslösetatbestand" (s.o.) muss der Anwendungsbereich auf die energetisch relevanten Funktionen eingeschränkt werden. Die derzeitige pauschale Anforderung im Neubau für alle gebäudetechnischen Systeme mit Bezug auf Automatisierungsgrad B 18599 widerspricht in vielen Punkten dem Wirtschaftlichkeitsgebot des GEG und führt in der Planungs- und Ausführungspraxis zu Mehrkosten anstelle der intendierten Energieeinspareffekte.

4. Finanzierung und Unterstützung: Verlässlichkeit first!

Die EPBD sieht in Artikel 17 weitreichende finanzielle Maßnahmen zur Unterstützung der Zielerreichung in den Mitgliedsstaaten vor. Die Mitgliedstaaten sollen geeignete Finanzierungsmechanismen, Unterstützungsmaßnahmen und politische Instrumente entwickeln, um bestehende Marktbarrieren zu überwinden und die Investitionen umzusetzen, die in ihren nationalen Gebäuderenovierungsplänen vorgesehen sind. Ziel ist es, den Gebäudebestand bis 2050 schrittweise in Null-Emissionsgebäude zu transformieren. Umfassende Renovierungen – auch in mehreren Etappen – sollen durch gezielte finanzielle, steuerliche, administrative und technische Anreize gefördert werden. Kann ein vollständiger Umbau zu einem Null-Emissionsgebäude technisch oder wirtschaftlich nicht realisiert werden, ist eine Renovierung mit einer Reduktion des Primärenergieverbrauchs um mindestens 60 % als gleichwertig anzusehen. Darüber hinaus sollen die Mitgliedstaaten groß angelegte Programme fördern, die sich insbesondere auf die energetisch schlechtesten Gebäude konzentrieren.

Position der BAUINDUSTRIE zur Umsetzung in Deutschland:

- **Angemessene Mittelausstattung im Bundeshaushalt**
  Der verabschiedete Bundeshaushalt muss die angekündigten Mittel ausreichend bereitstellen. Neben der Auskömmlichkeit im Hinblick auf einen (neu) zu fördernden Standard sind vor allem langfristige und verlässliche Finanzierungs- und Unterstützungsinstrumente wichtig, die Investitionen in die Sanierung des Gebäudebestands und auch zielgerichtete Impulse für den energieeffizienten Neubau anreizen.

- **Effektive Neubauförderung**
  Eine weiterführende Fördersystematik für Neubauten sollte sich an die zukünftigen Anforderungen des GEG zur Erreichung der Klimaziele angliedern. Mit dem Standard EH55, wie ihn die KfW für die Gebäudehülle von Gebäuden von Neubauten definiert, liegt ein wirtschaftlich tragfähiger und technisch erprobter Maßstab vor. Die Einführung einer neuen Förderung für EH55 + Null-Emissionen aus der lokalen Wärmeerzeugung vor Ort ist daher konsequent, zielt auf den zukünftigen Neubaustandard und ist damit ausdrücklich zu begrüßen.

Eine Übererfüllung, bzw. Voraberfüllung der zukünftigen Anforderungen an ein Null-Emissionsgebäude sollten mit einer eigenen Förderstufe angereizt werden. Diese sollte einerseits den Anforderungen des Null-Emissionsstandard entsprechen, aber auch technologieoffene Erfüllungsoptionen für Null-Emissionen (z. B. Quartierlösungen, Nahwärmenetze und Energiespeicher) zulassen. Mit Einführung des neuen Neubaustandards könnte diese Förderstufe im Jahr 2030 auslaufen.

- **Förderung einer zielführenden energetischen Sanierung des Bestandes**
  Die Förderung für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sollte an eine realistische Dekarbonisierung-Strategie (z. B. einen CREEM-Pfad) gekoppelt werden. Individuelle und gebäudeübergreifende Sanierungsfahrpläne sind sinnvoll für die Bewertung von Einzelmaßnahmen und zu fördern. Starre Vorgaben zu Effizienzhausstandards bremsen wirtschaftliche sinnvolle Investitionen in zielführende Maßnahmen.

- **Förderung von quartiersbezogenen Sanierungsmaßnahmen**
  Programme, die Maßnahmen über einzelne Gebäudegrenzen hinaus (z. B. im Rahmen integrierter Quartiersansätze) fördern und eine Primärenergieeinsparung von mindestens 30 % erzielen, müssen gezielt ausgebaut werden.

- **Zielgruppenspezifische Förderstrukturen schaffen**
  Förderprogramme müssen anpassbar sein und sowohl kleinen Eigentümern als auch großen Projektentwicklern gerecht werden – mit abgestimmten Anforderungen, Förderhöhen und Zugangsbedingungen. Bestehende Förderprogramme, die derzeit EH40 fördern, sind regulatorisch auf sinnvolle EH55+ anzupassen.

- **Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) gezielt fördern**
  Die Bundesregierung sollte partnerschaftliche Modelle zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft aktiv unterstützen, um den Neubau und die Renovierungsrate zu erhöhen und Energieeffizienzmaßnahmen im großen Maßstab umzusetzen. Aufgrund der engen Verzahnung von Planung, Bau und Betrieb eignen sich gerade diese Modelle besonders dafür, tragfähige Konzepte über den Lebenszyklus zu entwickeln, da alle Projektphasen integriert und in einer Hand liegen.

Impressum

Ansprechpartner

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Geschäftsbereich Hochbau, Normung, Nachhaltigkeit
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin

Anne-Caroline Erbstößer
Referentin für Nachhaltigkeit

T +49 30 21286-233
E anne-caroline.erbstoesser@bauindustrie.de

www.bauindustrie.de

Stand November 2025

bauindustrie.de

Titelbild: Matthew - stock.adobe.com