

Neuausrichtung der Fördersystematik der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“

Positionspapier

Stand: 25. Februar 2022

Inhalt

I.	Motive.....	2
II.	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	5
III.	Vorschläge für den Neubau	9
IV.	Vorschläge für den Bestand.....	11
V.	Wichtige zu fördernde Maßnahmen	12

I. Motive

In den letzten 30 Jahren hat die Immobilienwirtschaft den höchsten Treibhausgas-Rückgang aller Sektoren erzielt – von 210 Mio. Tonnen CO₂ in 1990 auf 113 Mio. Tonnen in 2021. Das entspricht einer Reduktion von 46 Prozent der Emissionen. Dieser Erfolg konnte nur durch zwei Treiber erreicht werden: 1. Das Selbstverständnis der Immobilienbranche, moderne, klima-effiziente Gebäude zu bauen und zu betreiben und 2. dass die ergriffenen Maßnahmen auch wirtschaftlich waren. Auf den bisherigen Erfolgen ruhen wir uns indes nicht aus. Um die neuen Sektor-Klimaziele erreichen zu können, muss die Immobilienwirtschaft zusätzliche große Anstrengungen unternehmen: sie müsste die bisherigen Reduktionen verdoppeln und das in der Hälfte der Zeit. Diese immense Herausforderung benötigt daher neue Lösungen und eine grundlegende Neufassung der Fördersystematik der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Hierfür ist eine ausreichend dimensionierte, **langfristig angelegte** und damit **verlässliche Gebädeförderung** notwendig. Das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands ist durch eine reine Fokussierung auf **weitere Verschärfungen des baulichen Wärmeschutzes im GEG nicht zu erreichen**. Im Gegenteil könnte diese sogar kontraproduktiv für den CO₂-Ausstoß sein, wenn die graue Energie aus der Vorkette mitbedacht wird.

Im **Koalitionsvertrag** vereinbarte die Bundesregierung, eine „wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele“ zu verfolgen, die sich „an der eingesparten Tonne CO₂“ orientieren und „technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen“ umfassen soll. Bei der Förderung soll die Reduktion von Treibhausgas-Emissionen in den Fokus rücken.

Der ZIA unterstützt das sehr und plädiert daher für eine **technologieoffene Reform des GEG** und eine konsequente Ausrichtung der **Fördersystematik auf die Einsparung von CO₂-Emissionen**. Zudem muss die beschleunigte Dekarbonisierung der **Strom-, Gas und Wärmenetze** erfolgen. Daher sollte die **Förderung der erneuerbaren Energien** ein Hauptpfeiler einer neuen BEG-Fördersystematik sein. Daneben ist die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) investitionssicher und langfristig auszugestalten. Wechselwirkungen zwischen diesen beiden Programmen sind zu beachten.

Die Novellierungen des GEG und der BEG müssen zudem das Gesamtsystem der Dekarbonisierung des Gebäudesektors zum Ziel haben und sich bei den Referenzgrößen möglichst umfassend auf CO₂-Reduktion als Bezugsgröße ausrichten.

Das bedeutet:

1. BEG und GEG müssen konsequent auf CO₂-Reduktion umgestellt werden

Aktuell stellen die BEG und das GEG hauptsächlich auf die Verringerung der Primärenergie und auf Mindestanforderungen an die Gebäudehülle als Bezugsgrößen ab. Das hat zur Folge, dass in der Praxis oftmals zu sehr auf die Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäudehülle als Maßnahme abgestellt werden muss. Eine deutliche Verschärfung der Anforderungsniveaus an den Wärmeschutz von Neubauten, sowohl bei Wohn- als auch Nichtwohngebäuden, über das aktuell gültige Niveau des GEG hinaus, ist weder wirtschaftlich noch ökologisch zielführend. Die Potentiale zur CO₂-Reduktion über eine kontinuierliche Anhebung der Wärmeschutzvorschriften sind mit dem bestehenden Effizienzhausstandard bereits weitgehend ausgeschöpft worden. Wie die von unserer Task Force Energie in Auftrag gegebene Studie „Verantwortung übernehmen – Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität“ vom November 2021¹ zeigt, ließe sich mit einer gesetzlichen Absenkung des Anforderungsniveaus von z.B. Effizienzhaus 55 auf 40 die äquivalenten Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche um lediglich ca. 1 kg (Nichtwohngebäude) bis 2,5 kg (Wohngebäude) reduzieren. Das zeigt: Vielmehr sind die Dekarbonisierung der Energieversorgungsnetze, der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude sowie die Optimierung der technischen Anlagen die entscheidenden Faktoren für die Erreichung der Klimaschutzziele, nicht eine Fokussierung auf Primärenergie-Senkung durch immer schärfere Effizienzstandards beim baulichen Wärmeschutz. Der ZIA plädiert daher für die Beibehaltung der Wärmeschutzanforderungen des EH70-Standards und somit eine Abschaffung der Nebenanforderung. Hierdurch kann CO₂-ärmer gebaut und die jeweils technisch und mit Blick auf CO₂-Reduktion sinnvollste Lösung herangezogen werden.

2. Nur mit dem Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden samt Anrechenbarkeit auf die Sektorziele ist der klimaneutrale Gebäudebestand zu erreichen

Der verstärkte Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland ist ein Schlüssel für das Erreichen der Klimaziele. Dafür sind Anreize zu schaffen, um die Energiewirtschaft so schnell wie möglich zu dekarbonisieren. Zudem muss der Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden auf die Gebäudeziele anrechenbar werden, da dies eine kosteneffiziente CO₂-Reduktion der Sektor-Emissionen ermöglicht und in der gesamten Breite der

¹ <https://zia-deutschland.de/project/verantwortung-uebernehmen-der-gebaeudebereich-auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-gutachten>

Immobilienwirtschaft umsetzbar ist. Der Einsatz aller Arten erneuerbarer Energien in Immobilien ist zu fördern, unabhängig vom Effizienzhausstandard.

3. Bilanzierungsrahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien schaffen

Für den Durchbruch erneuerbarer Energien im Gebäudesektor ist die Entwicklung und Festlegung eines geeigneten Bilanzierungsrahmens erforderlich. Wir sprechen uns für eine Bilanzierung der Emissionen anhand des Verursacherprinzips aus. Zudem ist die Anrechenbarkeit von Ökostrom und Ökogas in der Bilanzierung zu gewährleisten. Perspektivisch könnten auch die grauen Energien des Gebäudesektors in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt muss hiervon aber noch Abstand genommen werden, da diese bereits im Industriesektor bilanziert werden und so eine Doppelbilanzierung vermieden wird. Weiteres hierzu entnehmen Sie dem ZIA-Positionspapier „Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne“ (Juli 2021).

4. Alle Maßnahmen, die CO₂ im Gebäudebestand reduzieren, müssen förderfähig sein

Sobald die BEG konsequent auf CO₂-Reduktion als Betrachtung umgestellt wurde, ist es wichtig, dass alle Maßnahmen, die CO₂-Ausstoß reduzieren, förderfähig sind. Der Förderkatalog sollte einerseits umfassend, andererseits wirtschaftlich effizient ausgestaltet sein. Die BEG-Förderprogramme sollten daher für jede Maßnahme die Höhe der erwarteten CO₂-Einsparung je eingesetztem Fördereuro betrachten: je besser der Wert, desto höher der Förderungsanteil.

Mit den hier vorliegenden **Eckpunkten für eine neue BEG-Förderkulisse** unterbreitet der ZIA einen Vorschlag aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, wie künftig eine **klimawirksame, sozialverträgliche und wirtschaftlich** umsetzbare Förderlandschaft für effiziente Wohn- und Nichtwohngebäude ausgestaltet werden sollte. Zusätzlich zur inhaltlichen Ausrichtung der Förderprogramme der ZIA der Ansicht, dass eine Mittelausstattung von **mindestens 20 Milliarden Euro pro Jahr bis 2025** notwendig ist, um der umfassenden Nachfrage und der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung des Themas Klimaschutz im Gebäudesektor langfristig gerecht zu werden.

Bis eine umfassende neue Fördersystematik steht, muss die **Sanierungsförderung** im bisherigen Umfang **sofort wieder aufgenommen** werden. Zudem sollte die künftige Förderung weiterhin sowohl als Zuschüsse als auch Kredite möglich sein.

II. Übergeordnete Rahmenbedingungen

1. Sanierung des Bestands und effizienten Neubau fördern

Die Förderung sowohl der Gebäudesanierung als auch des effizienten Neubaus ist essentiell für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor. Durch die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen und der Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien können die Potenziale zur Treibhausgasreduktion im Gebäudebestand gehoben werden. Darüber hinaus ist der effiziente Neubau, der mit erneuerbaren Energien (Solarenergie, Biogas, Holz, Umweltwärme, grüne Fernwärme etc.) und damit geringen CO₂-Emissionen bzw. klimaneutral betrieben wird, der zweite wichtige Baustein für das Erreichen des klimaneutralen Gebäudebestands. Die Förderung für moderne Neubauten und für CO₂-sparende Maßnahmen im Neubau ist zudem die Voraussetzung dafür, dass das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, erreicht werden kann.

2. Widerspruch zwischen CO₂-Betrachtung und Effizienzhaus-Anforderungen auflösen

Der Koalitionsvertrag zielt zurecht auf CO₂-Emissionen als zentrale Bemessungsgröße für die Klimaschutzfortschritte ab. Das sollte auch für den Gebäudesektor gelten. Im GEG und den aktuellen BEG-Regularien wird hierauf noch zu wenig Bezug genommen. Ziel der neuen BEG und des novellierten GEG sollte es daher sein, die CO₂-Einsparung als zentrale Bezugsgröße neu zu etablieren und damit den bisherigen alleinigen Fokus auf den Effizienzhausstandard und die darin enthaltene Verbesserung der Primärenergie- und thermische Hüllenanforderungen zu verlassen, wie sie im aktuellen GEG und der BEG begründet sind.

Eine Fokussierung auf immer schärfere Anforderungen an die Gebäudehülle, wie sie aus dem Ansatz des Effizienzhauses folgt, wird den aktuellen Herausforderungen des Klimaschutzes im Gebäudesektor nicht mehr gerecht. Fachpolitisch besteht hierzu Konsens, weshalb sogar die Bauministerkonferenz jüngst am 19. November 2021 beschlossen hat, „die einseitige Ausrichtung an der Gebäudedämmung aufzugeben.“ Zusätzlich muss das GEG grundsätzlich überarbeitet werden, „mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen als zentrale Steuerungs- und Zielgröße zu etablieren.“²

Mit einem solchen Systemwechsel ist es möglich, die klimapositive Einbindung erneuerbarer Energien als eine zentrale Stellschraube in der Förderung zu betrachten und von immer höheren Anforderungen an die Gebäudehülle Abstand zu nehmen. Abgestimmte

² <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=3547&o=75903547>

Veränderungen im GEG und BEG sind dringend notwendig, um das Ziel des Koalitionsvertrags zu erreichen, die Förderlandschaft durch Betrachtung der CO₂-Reduktion progressiv fortzuentwickeln.

3. BEG muss beihilfefrei bleiben

Bei einer umfassenden Überarbeitung der BEG-Förderrichtlinien ist möglich, dass das neue Förderprogramm erneut bei der Europäischen Union notifiziert werden muss. In diesem Falle ist es erforderlich, dass die neue Förderlandschaft genauso wie die aktuelle BEG vollständig beihilfefrei gestellt wird. Dies war die Basis für den Erfolg der BEG und die Grundlage für eine handhabbare und schnelle Umsetzung bei den Unternehmen. Zudem ist wichtig, dass die jetzige BEG mit ihrer Beihilfefreiheit bis zum Inkrafttreten der neuen Förderkulisse als Übergangslösung bestehen bleibt. Ansonsten würden Neubau- und Sanierungsprojekte verzögert.

4. CO₂ als Benchmark für die Förderung

Die Ausrichtung der Fördersystematik auf CO₂-Emissionen bzw. CO₂-Einsparung als Benchmark ist eine langjährige Forderung des ZIA. Auf dem Weg zur Klimaneutralität sollte die jeweilige Immobilie durch effektive CO₂-Einsparungsmaßnahmen sich im CO₂-Ausstoß stetig verbessern. Hierfür sind die im GEG festgelegten Effizienzstandards, die sich an Referenzgebäuden orientieren, alleine der falsche Weg. Zudem lassen diese keinen direkten Rückschluss auf die CO₂-Emissionen des Gebäudes zu.

5. Förderkatalog nach CO₂-Einsparpotenzial differenziert ausgestalten

Um die gewaltige Aufgabe des Erreichens des klimaneutralen Gebäudebestands finanziell zu bewältigen, muss sichergestellt werden, dass der Förderkatalog einerseits umfassend, andererseits wirtschaftlich effizient ausgestaltet ist. Die Fördersummen sollten an der Treibhausgas-Emissionsvermeidung ausgerichtet werden. Die BEG-Förderprogramme sollten für jede Maßnahme die Höhe der erwarteten CO₂-Einsparung je eingesetztem Fördereuro ansetzen: je besser dieser Wert, desto höher der Förderungsanteil.

6. Den Grundsatz „Fördern, was aus Klimaschutzgründen zusätzlich gefordert wird“ etablieren

Der aktuell herrschende Grundsatz, dass nur das gefördert werden kann, was nicht ohnehin rechtlicher Standard ist, stößt bei immer schärferen Klimaschutzanforderungen an seine Grenzen. Hier bedarf es einer Modernisierung im Sinne einer Klimaschutz-Finanzierung. Eine Studie der Stiftung Umweltenergierecht von November 2021 kam zudem bereits zu dem Schluss, dass „weder das nationale Haushaltsrecht noch das europäische Beihilferecht ...

einer Kombination von „Fördern und Fordern“ grundsätzlich entgegen“ stehen. Auch in Hinblick auf die im Koalitionsvertrag angekündigte PV-Pflicht erscheint es uns notwendig, dass der Grundsatz „fördern, was aus Klimaschutzgründen zusätzlich gefordert wird“ etabliert wird, damit der Aufbau von Photovoltaik-Anlagen am und auf dem Gebäude weiter dort förderfähig bleibt, wo er z.B. aufgrund von Standortfaktoren nicht wirtschaftlich ist.

7. Dekarbonisierung des Energie- und Industriesektors

Der Gebäudesektor kann nur klimaneutral werden, wenn erneuerbare Energien ausreichend und zu wettbewerbsfähigen Preisen zur Verfügung stehen sowie die Herstellung von Baustoffen und der Anlagentechnik (z.B. PV, Batterien etc.) künftig mit immer geringeren CO₂-Emissionen erfolgen. Im Sinne einer immer engeren Sektorenkopplung muss die Strom-, Fernwärme- und Gasversorgung schnellstmöglich dekarbonisiert werden. Außerdem müssen die Baustoffe und die Anlagentechnik, die im Gebäudesektor eingesetzt werden, insbesondere Stahl, Beton, Glas etc., perspektivisch CO₂-neutral produziert werden.

8. Nachhaltiges Bauen und Sanieren – CO₂-Reduktion im Fokus

Für das Erreichen des klimaneutralen Gebäudebestands 2045 müssen auch die eingesetzten Baumaterialien nachhaltig sein. Die BEG ist von ihrer Zielsetzung ein geeignetes Instrument, um Baumaßnahmen und Sanierungen anzureizen, die mit neuen Baustoffen, Verfahren und Technologien wesentlich zur CO₂-Reduktion beitragen, aber noch vergleichsweise teuer sind.

Ausgangspunkt bei der Förderung darf aber keine technologische Festlegung künftig erwünschter Materialien sein, denn solche Vorfestlegungen behindern technische Innovationen, bilden schnell nicht mehr den Stand der Technik ab und führen zu einseitigen Marktverzerrungen. Vielmehr muss der zentrale Ausgangspunkt aller Fördertatbestände in einer technologie- und materialoffenen BEG die Idee einer möglichst CO₂-freien bzw. -reduzierenden Bauweise sein. Eine solche Technologieoffenheit ist von großer Bedeutung, denn Unternehmen brauchen größtmögliche Freiheitsgrade innerhalb der klaren klimapolitischen CO₂-Zielvorgaben, um neue Konzepte zur Umsetzung der Vorgaben zu entwickeln, auf Preisentwicklungen und Verfügbarkeiten zu reagieren und den jeweils für das Bauprojekt passenden Mix aus Bauanforderungen, Baumaterial, Bezug erneuerbarer Energien und Bezugsquellen festzulegen.

Das ist auch in Hinblick auf die bereits eingetretenen und schon erwarteten Preissteigerungen bei Baumaterialien wichtig. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamts von Februar 2022 sind die Preise für Konstruktionsvollholz gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt um 77 Prozent und

von Bauholz um 61 Prozent gestiegen.³ Neben den enorm gestiegenen Rohstoffpreisen limitieren weitere externe Faktoren, wie die begrenzte Verfügbarkeit und die physischen Eigenschaften des Baustoffs (nicht jedes Gebäude lässt sich mit Holzbau realisieren), den flächendeckenden Einsatz von Holz im Gebäudesektor zusätzlich. Eine Reduzierung der BEG-Förderung auf einzelne politisch erwünschte Baumaterialien ist daher abzulehnen. Konventionelle Baustoffe wie Beton und Stahl werden weiterhin gebraucht und müssen durch den Einsatz erneuerbarer Energien in der Produktion künftig grüner werden. Doch auch das hat seinen Preis: bereits 2018 ergab eine Studie der schwedischen Unternehmen SSAB, LKAB und Vattenfall einen erwartbaren Preisaufschlag für CO₂-neutralen Stahl von bis zu 30 Prozent!⁴ Ohne eine Förderung dieser nachhaltigen Baustoffe käme es daher zu drastischen Steigerungen der Baukosten und im Resultat entweder zu deutlich steigenden Mieten oder deutlich geringerer Bau- und Sanierungstätigkeit. Beides ist sozialpolitisch abzulehnen.

Nur in einer material- und technologieoffenen Form kann die BEG ihrem Ziel, den gesamten Immobilienmarkt über geförderte Innovationen Impulse zu geben, die später in die Marktreife übergehen, gerecht werden. Das **Ziel der BEG**, eine CO₂-arme Produktion und Bauweise zu fördern, wird dabei noch umfassender erreicht, wenn die Ausrichtung des GEG – wie oben beschrieben – ebenfalls auf CO₂-Einsparung anstatt den bisherigen Effizienzhausstandards umgestellt wird. Dies ist auch im Sinne des Klimaschutzgesetzes, des Brennstoffemissions-handelsgesetzes (BEHG) und des europäischen Emissionshandelssystems (ETS 2.0). Nur so kann die BEG den breiteren Einsatz nachhaltiger Baustoffe effektiv anreizen.

Die **Definition nachhaltiger Baustoffe** ist deshalb breit zu fassen. Es sollten sowohl der Einsatz **nachwachsender Rohstoffe** als auch die Verwendung **konventioneller Baustoffe** (z.B. Stahl, Beton), die durch den Einsatz **erneuerbarer Energien CO₂-reduziert** hergestellt wurden, im Zentrum der Förderung stehen. Die Förderung sollte nicht nur auf Produkte beschränkt sein, die ein EPD-Label besitzen. Weitere Aspekte der Förderung für nachhaltige Baumaterialien sollten die **Kreislauffähigkeit** (Recycling, Wiederverwertung) und der Ort der Produktion der Materialien sein. Der Einsatz **lokaler Baustoffe**, die ohne längere Transportwege zum Bauort gebracht werden und somit CO₂ einsparen, sollte daher in besonderer Weise gefördert werden.

9. Förderzeitraum praxisnah ausgestalten

Die Praxis bei komplexen geförderten Bauprojekten zeigt, dass der Förderzeitraum insbesondere in Hinblick auf die Bauphase dynamischer ausgestaltet werden sollte. Denkbar

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html

⁴ <https://www.ssab.com/news/2018/02/ssab-lkab-and-vattenfall-to-build-a-globallyunique-pilot-plant-for-fossilfree-steel>

wäre eine Zerteilung des Förderzeitraums in die Phasen „Einreichung des Bauantrages“, z.B. innerhalb von 12 Monaten, und „Bauzeit“ von 48 Monaten.

III. Vorschläge für den Neubau

- Die **Förderung** des effizienten **Neubaus** ist ein wichtiger Baustein für innovatives und nachhaltiges Bauen. Deswegen sollte er weiterhin förderfähig bleiben. Bauen in oberen Effizienzstandards steigert unter den geltenden Bedingungen weiterhin in hohem Maße die Baukosten und kann nicht alleine von Vermietern und Mietern getragen werden. Unterstützung des Staates durch Förderung ist zwingend erforderlich.
- Der **Einsatz erneuerbarer Energien** im Neubau ist umfassend zu fördern.
- CO₂-reduzierende **Technische Gebäudeausstattung (TGA)** muss förderfähig bleiben.
- Die Förderung sollte auf einem klaren, weitgehenden und nach CO₂-Reduzierung differenzierten **Katalog von Maßnahmen**, die CO₂ im Neubau einsparen, basieren.
- **CO₂-Einsparungen in der Entwicklung**, u.a. durch die Förderung von Lebenszyklus-Betrachtungs-Maßnahmen, sollten förderfähig sein. Zudem sollte der **Nachhaltigkeitsfaktor** der aktuellen BEG beibehalten werden und über Wohngebäude auch auf Gewerbeimmobilien ausgeweitet werden.
- **Förderung von CO₂-Einsparungen im Betrieb** durch die Förderung von Monitoringsystemen.
- **Förderbonus für Übererfüllung der CO₂-Einsparungserwartungen:** Wenn im Betrieb nachgewiesen wird, dass die in der Planung berechnete CO₂-Minderung, die maßgeblich für die BEG-Förderung sein sollte, sogar übererfüllt wurde, sollte es einen zusätzlichen Förderbonus als Anreiz geben. Der Nachweis könnte über ein CO₂-Monitoring geschehen. Der Förderbonus könnte in einer Höhe von mindestens 10 Prozent („on top“ zur normalen BEG-Förderung) liegen. Dadurch gäbe es einen angemessenen Anreiz, die erwartete CO₂-Einsparung auch in der realen Betriebsphase des Gebäudes zu überprüfen und nachzuweisen.

- Bei der geplanten Anhebung des Neubaustandards auf **EH55-Niveau** ist entscheidend, dass die Nebenanforderungen im GEG, insbesondere zum **Wärmeschutz**, **nicht weiter verschärft** werden. Dadurch kommt den weiteren Stellschrauben „Anlagentechnik“ und „Einsatz erneuerbarer Energien“ eine wichtigere Bedeutung zu, denn mit ihnen können die Klimaschutzanforderungen des GEG im Neubau wirtschaftlicher erreicht werden. Dies würde, bei entsprechender Förderung der erneuerbaren Energien, auch einen **Push für die erneuerbaren Energien** im Gebäudesektor bewirken.
- Sollte die Neubauförderung aus der BEG herausgelöst werden, wie bereits diskutiert wird, sollte es **Nachfolge-Förderprogramme für den Neubau** geben. Diese sollten sowohl den Wohn- als auch den Nichtwohngebäudebereich betreffen.
- Spezielle Neubau-Förderprogramme für **soziales Wohnen** sollten zusätzlich zu den neuen auf Klimaschutz ausgerichteten Neubau-Förderprogrammen aufgelegt werden.
- Im Neubau wären Anforderungen an eine **Lebenszyklus-Betrachtung** verhältnismäßig einfacher umzusetzen als im Gebäudebestand. Immer mehr Unternehmen der Immobilienwirtschaft ziehen Lebenszyklus-Betrachtungen bereits in ihre Projektplanungen mit ein – auch in Hinblick auf die Regelungen der EU-Taxonomie. Einige Nachhaltigkeits-Zertifizierungssysteme enthalten bereits Lebenszykluskostenrechnungen. Tools und Datenbanken wie CAALA, One Click LCA oder GEMIS sind verfügbar. Für eine praktikable Umsetzung einer Lebenszyklusbetrachtung sollten mittelfristig die Rahmenbedingungen geschaffen und vereinheitlicht (level playing field) sowie praxisnahe Übergangszeiten gewählt werden. Hierfür bedarf es standardisierter Verfahren zur Bestimmung der Lebenszyklusemissionen. Bis die Grundlagen im Dialog mit der Immobilienbranche und der Zulieferindustrie, die diese Vorgaben in der Praxis umsetzen müssten, erarbeitet wurden, sollte anstatt einer gesetzlichen Pflicht die Vornahme einer Lebenszyklus-Betrachtung mit einer Förderung gewürdigt werden. Eine solche zusätzliche Förderung wäre im Sinne der **Innovationsklausel** des §103 GEG über die BEG sinnvoll.
- **Digitale** Schnittstellen zur Erfassung und Visualisierung für alle am Betrieb bzw. Verbrauch relevanten Komponenten sollten gefördert werden. Die Förderung des Smart Readiness Indicators kann einen Schub für die Digitalisierung der Betriebsdaten und die Datenerfassung des späteren laufenden Betriebes schaffen.

Mittelfristig wäre zudem u.a. denkbar

- die Förderung vom GEG zu entkoppeln und damit auf eigene Füße zu stellen,
- das GEG-Referenzgebäudesystem (DIN V 18599) zu verändern und auf CO₂ als Bemessungsgrundlage umzustellen und
- CO₂-Budgets für die Errichtung über den Lebenszyklus und für den Betrieb einzubeziehen.

IV. Vorschläge für den Bestand

- Eine Fokussierung der Sanierungsförderung auf **sehr hohe Effizienzstandards** (z.B. EH40 oder besser) führt zu **hohen Kosten** bei nur relativ **geringen zusätzlichen CO₂-Einsparungen** im Vergleich zum aktuellen GEG-Standard.
- Es sollten technologieoffen **alle CO₂-senkenden Maßnahmen** im Gebäudebestand gefördert werden, insbesondere die Einbindung erneuerbarer Energien, Maßnahmen der Betriebsoptimierung, effiziente Anlagentechnik und Gebäudehülle. Alle Maßnahmen sollten **sowohl bei Wohn- als auch Gewerbeimmobilien** förderfähig sein. Für diesen Zweck hat sich zudem die modulare Struktur der BEG Einzelmaßnahmen in der Praxis bewährt und sollte erhalten bleiben.
- Insbesondere für Gewerbeimmobilien ist eine Förderung eines **qualifizierten Sanierungsfahrplans** eine zentrale Maßnahme, die den Weg der Immobilie hin zur Klimaneutralität ebnen kann. Qualifizierte Sanierungsfahrpläne behandeln komplexe Abstimmungsprozesse und viele Faktoren (Mieter, Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Wetter, Beleuchtung, Luftwechselraten etc.). Sie sind daher entsprechend teuer und sollten umfangreich gefördert werden.
- Es sollten in der BEG **keine generellen Lebenszyklus-Vorgaben** für Bauteile und Materialien, die im Gebäudebestand **bereits verbaut** sind, festgelegt werden. Dies wäre deutlich zu komplex und wenig zielführend, da der Aufwand für die Analyse der verbauten Materialien enorm wäre und der Erreichung des Klimaschutzziels nicht helfe. Bereits verbaute Baustoffe müssen erneut eingebracht werden können, ohne dadurch aufwendige bürokratische Anforderungen oder umfassende Lebenszyklus-Vorgaben auszulösen. Momentan sind die Nachweise und Genehmigungsprozesse hier sehr aufwendig und dementsprechend teuer. Hier muss eine Vereinfachung durch Bürokratieabbau vorgenommen werden.

Möglich erscheinen Vorgaben für Lebenszyklus-Treibhausgas-Emissionen für – bei Austausch oder umfangreichen Sanierungen – **neu-eingebrachte Bauteile und Materialien**. Hierfür wäre auf eine praxisnahe Ausgestaltung samt ausreichender Übergangsfristen zu achten.

Insbesondere müssen die Rahmenbedingungen, welche einer Lebenszyklus-Betrachtung zu Grunde liegen, zunächst vereinheitlicht und in entsprechenden Regelwerken einheitlich festgelegt werden.

- Bis die neue BEG-Fördersystematik eingeführt wird, sollten die aktuellen Bestandssanierungsprogramme entsprechend des „**Status Quo**“ vor **KfW-Förderstopp** sofort wieder gestartet werden und bis zum Inkrafttreten einer neuen geeigneten Förderkulisse eingesetzt bleiben.

V. Wichtige zu fördernde Maßnahmen

Die folgende Auflistung von Maßnahmen stellt eine nicht-abschließende Liste besonders förderfähiger Maßnahmen aus Sicht des ZIA dar. Bestenfalls sollte sich der Förderkatalog der novellierten BEG an dem aktuellen Maßnahmenkatalog orientieren, aber stärker auf CO₂-Einsparung und Fördermitteleffizienz (CO₂-Einsparung je Fördereuro) als Kriterien ausgerichtet werden. Es sind alle Maßnahmen zu fördern, die CO₂-Einsparung bewirken.

Erneuerbare Energien

- Erneuerbare Energien entsprechend §3 Abs. 2 GEG und der Erneuerbare Energien-Richtlinie der Europäischen Union (RL 2009/28/EG) in der jeweils gültigen Fassung
- Einsatz von grünem Wasserstoff
- Abwärme aus der Elektrolyse
- PPA-Stromverträge (z.B. Windkraft, Wasserkraft)
- Wärme- u. Stromspeicher für dezentrale Wärme- u. Stromversorgungskonzepte
- Wärmepumpen in Verbindung mit der Stromerzeugung aus solarer Energie, Umweltwärme und/oder Geothermie
- Erneuerbare Energien-Anteile von Biogas-BHKWs und Brennstoffzellen
- Bidirektionales Lademanagement
- Förderbonus für Nachweis der Übererfüllung der erwarteten CO₂-Einsparung im Betrieb

Digitalisierung

- Energiemonitoring bzw. Energiemanagementsysteme (EMS)
- Digitale Mess- und Zählertechnik
- Digitale Steuerung und Messung technischer Anlagen, digitale Thermostatköpfe in Kombination mit Fensterkontakten
- Dynamische Maßnahmen (z.B. dynamischer hydraulischer Abgleich, dynamische Wettervorhersagesteuerungen, dynamische Abgleiche zwischen Verbräuchen und Erzeugern)

Betriebsoptimierung

- Hydraulischer Abgleich
- Heizungspumpen-Austausch
- Anlagenoptimierung durch Energiemanagement
- Kalibrierung der Haustechnik / Heizung
- Mieterinformation und -Beratung zu energiesparendem Nutzerverhalten
- Optimierung von Prozess- und Sicherungsmaßnahmen, z.B. Müllvermeidung im Bauablauf
- Sommerlicher Wärmeschutz (Klimaschutzanpassung)
- Optimierung der Beleuchtungskonzepte
- energetische Sanierung raumluftechnischer Anlagen (energieeffiziente Ventilatoren / Antriebe, Ertüchtigung und Austausch von Kanalnetzen zur Reduzierung von Leckluftraten)

Gebäudehülle

- Außenwand
- Fenster, Balkon- und Terrassentüren
- Dachflächenfenster
- Glasdächer
- Lichtbänder und Lichtkuppeln
- Vorhangfassaden
- Außentüren
- Tore
- Dachflächen, Kellerdecken
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe

Nachhaltigkeit

- NH-Effizienzklassenförderung (für Wohn- und Nichtwohngebäude)
- Nachhaltigkeits-Zertifizierung
- Einsatz grüner / alternativer Baustoffe
- Berücksichtigung von geringen Transportwegen von Personal und des Materials
- Ökologische Herstellung der Baumaterialien
- Einsatz nachwachsender, CO₂-reduzierter und lokaler Baustoffe
- Entsorgung von Mineralölschlacken
- Flächeneffizienz
- Entsiegelung und Begrünung (Außenflächen, Fassade und Dach)

Innovationsklausel i.S.d. §103 GEG für besonders fortschrittliche Konzepte, z.B.

- Portfolioansätze
- Gebäudeübergreifende Quartiersansätze
- Lebenszyklus-Betrachtungen

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Ansprechpartner:

Rechtsanwalt
Gero Gossler
Geschäftsführer

+49 30 2021 585 21

gero.gossler@zia-deutschland.de

Wolfgang Saam
Abteilungsleiter Klimaschutz-,
Energiepolitik und Nachhaltigkeit

+49 30 2021 585 59

wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert
Referent Energie- und
Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

+49 30 2021 585 54

heiko.reckert@zia-deutschland.de