

## Gebäudesektor unter Druck: Jetzt mutig handeln!



**Corinna Enders**

Vorsitzende der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena)  
Sprecherin der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea)

Geplante Neubauten werden storniert, Sanierungen hinausgezögert, und das konjunkturelle Umfeld gibt wenig Hoffnung auf kurzfristige Belebung. Für die Klimaziele im Gebäudesektor – die Deutschland im vergangenen Jahr zum vierten Mal in Folge gerissen hat – verheißt das nichts Gutes. Und dennoch: 2024 muss für die Wärmewende kein verlorenes Jahr werden, die richtigen Weichenstellungen vorausgesetzt!

Der Gesetzgeber hat 2023 wesentliche Impulse gesetzt. So forciert die Neuausrichtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – dessen Effekte sich erst noch entfalten müssen – den beschleunigten Umstieg auf das Heizen mit Erneuerbaren Energien. Ein wichtiger Baustein für die Klimaneutralität bis 2045. Flankiert durch die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und das Wärmeplanungsgesetz ist damit ein zukunftsweisender Rahmen geschaffen. Das vergangene Jahr war aber zugleich von offenen Prozessen geprägt, die zu großen Verunsicherungen bei den Marktteilnehmenden geführt haben. Daher ist wichtig, dass bei der Förderung einerseits Stabilität und Kontinuität einkehren. Andererseits muss die Politik gezielt nachbessern, wo Lücken bestehen. Hohen Nachholbedarf gibt es unter anderem bei der Effizienz. Wichtig: Energetische Sanierungen helfen nicht nur dem Klima, sondern stabilisieren gerade in Krisenzeiten die Konjunktur!

### Gebäudesektor verfehlt Klimaziele weiterhin

	2020	2021	2022	2023
<b>Gebäude</b>	✗	✗	✗	✗
<b>Energiewirtschaft</b>	✓	*	✓	*
<b>Industrie</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Verkehr</b>	✓	✓	✗	✗
<b>Landwirtschaft</b>	✓	✓	✓	✓
<b>Sonstige</b>	✓	✓	✓	✓

\* keine Vorgabe

Quellen: KSG; Umweltbundesamt  
Stand: März 2024

### EU-Vorgaben ziel- und marktgerecht umsetzen

Ein Hebel für mehr Effizienz kommt aus der EU: Neue Vorgaben wie die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und die Energieeffizienzrichtlinie (EED) sind in nationales Recht umzusetzen. Im Kern geht es darum, die energetisch schlechtesten Gebäude – bei denen sich Sanierungen aus klimapolitischer Perspektive am meisten lohnen – besonders zu adressieren. Eine notwendige Prioritätensetzung. Zudem gilt es, öffentliche Gebäude energieeffizient zu modernisieren und den bestehenden Investitionsstau abzubauen.

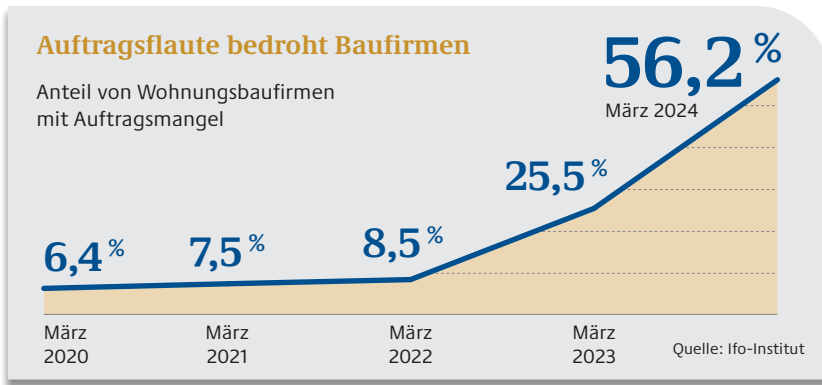
Trotz der zuletzt schwierigen politischen Debatten bleibt damit auch ein gutes Jahr vor Bundestagswahl einiges zu tun im Gebäudesektor. Ein Schwerpunkt ist dabei die ziel- und marktgerechte Umsetzung der EU-Vorgaben. Die Bundesregierung muss diese Chance nutzen und die Transformation des Gebäudesektors als Erfolgsgeschichte erzählen. Es gibt dafür unzählige Beispiele in unserem Land und bei unseren europäischen Nachbarn! Und sie muss bei förder- und ordnungspolitischen Fragen smarte Lösungen finden. Wenn das gelingt, so meine feste Überzeugung, profitieren davon Klima, Wirtschaft und Gesellschaft.

Initiiert und koordiniert von der

## Baukonjunktur in der Krise

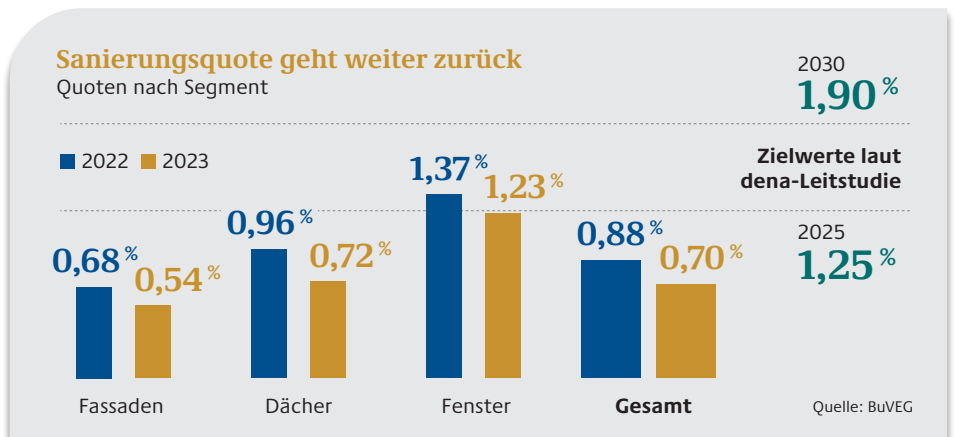
Deutschlands Bau- und Sanierungsbranche – in der Coronakrise noch ein großer Stabilitätsfaktor – taumelt. Mehr als die Hälfte der Handwerksbetriebe leidet unter Auftragsmangel, massive negative Effekte drohen für regionale Wertschöpfungsketten und Arbeitsplätze. Ganz besonders gilt: Stottert die Konjunktur weiter, droht der langfristige Verlust von Fachkräften durch eine dauerhafte Abwanderung in andere Branchen. Die Krise betrifft nicht nur das Neubausegment. Auch im Bestand werden immer weniger alte Fenster ersetzt, Dächer und Fassaden gedämmt. Die für die Wärmewende so zentrale energetische Sanierungsquote erreichte 2023 mit 0,7 Prozent ein Allzeittief. Besorgniserregend: Wissenschaftsinstitute halten für das Erreichen der Klimaziele mittelfristig unisono eine Verdreifachung für erforderlich. Der Heizungsbe-

reich verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 zwar einen Höhenflug, der war aber nur von kurzer Dauer: Aktuell droht die Zahl der neu installierten Wärmepumpen unter das Niveau von 2022 zurückzufallen. Es bedarf somit dringend politischer Unterstützung für mehr Sanierungsmaßnahmen. Die Lösung kann nur ein gut aufeinander abgestimmter Dreiklang von effizienten Förderanreizen und Rahmenbedingungen sowie Beratungs- und Kommunikationsmaßnahmen sein.



„Die Bundesregierung darf die energetische Sanierung des Gebäudebestands nicht aus den Augen verlieren. Dafür brauchen wir in Deutschland dringend eine neue Sanierungsoffensive samt besserer und verlässlicher Förderung von Effizienzmaßnahmen.“

**Jan Peter Hinrichs**  
Geschäftsführer BuVEG



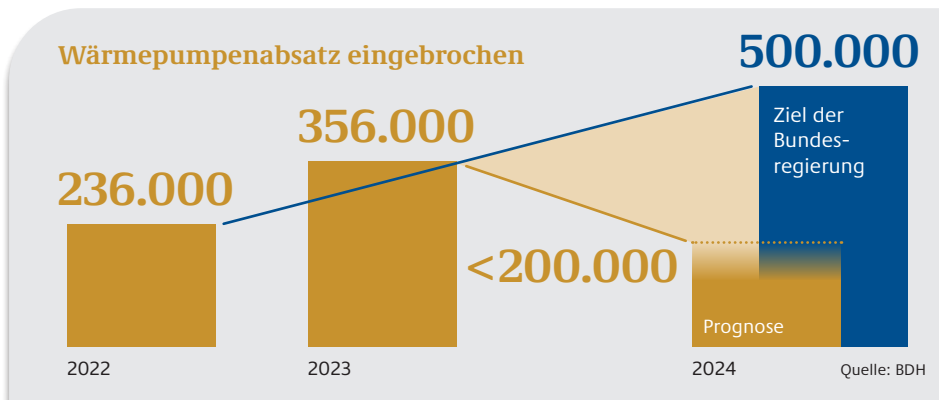
„Stand heute werden wir das Ziel einer halben Million Wärmepumpen krachend verfehlen. Bei weiter fehlender Nachfrage muss die Politik nachsteuern.“

**Markus Staudt**  
Hauptgeschäftsführer BDH



„Ob Dämmung, klimagerechte Heizungen oder PV-Anlagen: Die Wärmewende geht nur mit einem starken Handwerk. Fehlende Planbarkeit, Transparenz und Verlässlichkeit für Kunden und Betriebe verhindern den Markthochlauf. Damit aus Attentismus keine Sanierungskrise wird, sind die politischen Entscheider auf allen Ebenen gefordert, endlich für Klarheit zu Sorgen.“

**Karl-Sebastian Schulte**  
Geschäftsführer ZDH



## EU-Vorgaben möglicher Impulsgeber

Die EU-Kommission befindet sich mit ihrem „Fit für 55“-Paket im Schlusspurt – den Gesetzesvorhaben, die in Europa zu minus 55 Prozent THG-Emissionen bis 2030 führen sollen. In den vergangenen Monaten wurden zentrale Vorhaben verabschiedet, die dem Markt für Bauen und Sanieren neuen Schwung geben können – vorausgesetzt, die deutsche Politik setzt die Vorgaben ziel- und marktgerecht um.

### Konkrete Schritte auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist im Mai 2024 in Kraft getreten. Sie zielt darauf ab, die Sanierungsquote in der EU zu steigern und dazu beizutragen, den Gebäudebestand auf Kurs Klimaneutralität zu bringen. Zudem müssen ab 2030 alle Neubauten emissionsfrei – das heißt sogenannte Nullemissionsgebäude – sein. Weitere zentrale Inhalte:

- **Ziele für Wohngebäude:** EU-weit soll der Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden gegenüber 2020 bis 2030 um 16 Prozent sinken. Bis 2035 soll die Minderung 20 bis 22 Prozent betragen. Ineffizientere Wohngebäude müssen dazu mindestens 55 Prozent – also mehr als die Hälfte – der Einsparungen leisten. Zentral dabei: Auf welche Weise die Mitgliedstaaten die Zielmarken erreichen, ist ihnen im Wesentlichen selbst überlassen. Für Deutschland kommt der Bundesregierung damit eine Schlüsselposition zu.
- **Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude:** Nichtwohngebäude der niedrigsten Effizienzklassen müssen gezielt saniert werden. Bis 2030 werden dazu die ineffizientesten 16 Prozent des Gesamtbestandes verpflichtet. Bis 2033 steigt der Schwellenwert auf die schlechtesten 26 Prozent. Dafür sind ordnungsrechtliche Anpassungen im nationalen Recht notwendig. Auf individuelle Sanierungspflichten für Wohngebäude hat der EU-Gesetzgeber entgegen dem ursprünglichen Vorhaben verzichtet.

### EU-Effizienzrichtlinie – Fokus auf öffentliche Gebäude

Die Ende 2023 verabschiedete EU-Effizienzrichtlinie (EED) zielt auf öffentliche Gebäude ab, die sich energetisch vielfach in einem schlechten Gesamtzustand befinden. Die neuen EED-Vorgaben lauten, pro Jahr 1,5 Prozent der Endenergie einzusparen sowie 3 Prozent der öffentlichen Gebäude zu Niedrigstenergie- oder Nullemissionsgebäuden zu sanieren. Die Mitgliedstaaten können weiterhin selbst über die konkreten Einsparmaßnahmen entscheiden. Einen Großteil der EED-Vorgaben hat der deutsche Gesetzgeber mit dem Energieeffizienzgesetz bereits im November 2023 umgesetzt. Bei den Effizienzmaßnahmen ist Deutschland ambitionierter als von der EU gefordert: Bis 2030 sollen öffentliche Gebäude jährlich 2 Prozent Gesamt-Endenergieeinsparung erreichen.

## EU-Initiativen: Was die Mitgliedstaaten bis 2030 leisten müssen

### EPBD

16 %  
bis 2030

Sanierung der  
ineffizientesten  
Nichtwohngebäude  
(26 % bis 2033)

Neue Vorgaben zur  
Solarpflicht,  
Energieausweisen,  
Energieberatung,  
Sanierungsfahrplänen  
und Nullemissionshäusern



### EED

1,5 %  
pro Jahr

Endenergieeinsparung  
in öffentlichen  
Gebäuden

Sanierung der  
öffentlichen Gebäude  
zu Niedrigstenergie-  
oder Nullemissions-  
gebäuden

3 %  
pro Jahr

## EU-Wahl: Kurs fortsetzen



Die amtierende EU-Kommission hat der Wärmewende mit ihrem „Fit für 55“-Paket ambitionierte Ziele gesetzt. Das bildet eine solide Ausgangsposition für ein neues EU-Parlament, das am 9. Juni gewählt wird, und eine neue EU-Kommission.

- **Energieausweise:** Energieausweise sind ein wesentlicher Schlüssel für mehr Transparenz im Gebäudesektor und erfassen den Ist-Zustand eines Gebäudes. Die EPBD stärkt das Instrument. Erstens definiert sie vorgeschriebene Indikatoren klarer. Zweitens müssen Eigentümerinnen bei größeren Renovierungen und Mietvertragsverlängerungen Energieausweise zwingend vorlegen. Drittens erstreckt sich die Verpflichtung nun auch auf alle öffentlichen Gebäude.
- **Energieberatung:** Sogenannte One-Stop-Shops sollen als zentrale Anlaufstellen für energetische Gebäudesanierungen etabliert werden. Die Energieberatung erfolgt damit aus einer Hand und unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümern noch zielgerichteter als zuvor bei Fragen rund um Energieeffizienz, Finanzierungsoptionen und Fördermöglichkeiten sowie Beauftragung und Koordination der beteiligten Gewerke.
- **Gebäuderenovierungspass:** Bis Ende 2024 wird EU-weit durch die einzelnen Mitgliedsstaaten ein Gebäuderenovierungspass entwickelt – mit dem Ziel eines Nullemissionsgebäudes. Auf dieser Basis können qualifizierte Fachleute für Hausbesitzende detaillierte Sanierungsfahrpläne erstellen, die über technische Lösungen und finanzielle Fördermöglichkeiten informieren. In Deutschland deckt der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) weite Teile dieser Anforderungen bereits ab. Nachbesserungsbedarf gibt es bei den digitalen Angeboten des iSFP.
- **Fossil betriebene Heizungen:** Ab 2040 sind fossile Brennstoffe in Heizkesseln vollständig verboten. Das erfordert eine Anpassung der GEG-Vorgaben, die ein Auslaufen bis Ende 2044 vorsehen.
- **Solarpflicht:** Bis 2030 müssen schrittweise Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden, Nichtwohngebäuden und auf allen neuen Wohngebäuden installiert werden – sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Für Nichtwohngebäude im Bestand greift die Solarpflicht beispielsweise nur bei größeren Renovierungen.

## EPBD smart umsetzen

Die EPBD wurde in den vergangenen Monaten kontrovers diskutiert. Hintergrund: Bis dato hatte der Gesetzgeber für den Gebäudebestand ordnungsrechtliche Pflichten zur Sanierung weitestgehend vermieden. Es handelt sich also ein Stück weit um einen Kulturwandel, der fraglos Sensibilität erfordert. Nach langen politischen Debatten wurde ein Kompromiss gefunden, der auf gebäudescharfe Mindesteffizienzstandards für Wohngebäude verzichtet. Es gilt also, die ordnungspolitischen Implikationen der EPBD einerseits smart und sozialverträglich in deutsches Recht umzusetzen, andererseits die neuen Möglichkeiten für mehr Klimaschutz, mehr Energiesouveränität und stärkere regionale Wertschöpfungsketten zu nutzen. Das bedingt – unter anderem – Klarheit bei der kommunalen Wärmeplanung, attraktive Rahmenbedingungen und verlässliche Energiepreise. Die Bundesregierung muss jetzt die Umsetzung in nationales Recht vorbereiten. Dabei steht die geaa der Politik als zuverlässiger Partner beratend zur Seite.

Initiiert und koordiniert von der

#### Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geaa)  
Chausseestraße 128 a | 10115 Berlin  
Tel.: 030 66 777-0 | Fax: 030 66 777-699  
info@dena.de | www.dena.de  
info@geaa.info | www.geaa.info

Verantwortlich: Christian Stolte

Redaktionsschluss: 29. Mai 2024

Bildnachweise: S. 1: Hoffotografen;  
S. 2: BuVEG, BDH; S. 3: ZDH/Henning Schacht

Agenturpartner: Köster Kommunikation  
GDE | Kommunikation gestalten