



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Dokumentation

Energetischer Sanierungsaufwand bei Gewerbeimmobilien

Energetischer Sanierungsaufwand bei Gewerbeimmobilien

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 057/24
Abschluss der Arbeit: 23.04.2024
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Umwelt

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.	Aktuelle Anforderungen an Nichtwohngebäude (NWG)	4
3.	Energetischer Sanierungsaufwand und voraussichtliche volkswirtschaftliche Kosten	5
4.	Förderprogramme des Bundes und der Länder und der dazugehörigen Institutionen	7
4.1.	Förderung des Bundes	7
4.2.	Förderung der Länder	9

1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit den Sanierungsanforderungen, die im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und ausgewählter EU-Gesetze bis 2050 an Gewerbeimmobilien (Nichtwohngebäude) gestellt werden. Zudem wird auf den damit verbundenen energetischen Sanierungsaufwand und die volkswirtschaftlichen Kosten zur Erfüllung dieser Anforderungen eingegangen. Des Weiteren werden Förderprogramme des Bundes und der Länder mit den dazugehörigen Institutionen (Kreditanstalt für Wiederaufbau -KfW-, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle -BAFA-, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz -BMWK-) aufgelistet.

Im Rahmen der Analyse wurde neben den eigenen Recherchen eine Anfrage an das federführende Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gerichtet. Hieraus geht hervor, dass eine Schätzung der voraussichtlichen Kosten zum Sanierungsaufwand für Gewerbeimmobilien zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich sei (sh. Pkt. 3.)¹.

2. Aktuelle Anforderungen an Nichtwohngebäude (NWG)

Das BMWK führt hinsichtlich der aktuellen Anforderungen an Nichtwohngebäude wie folgt aus:²

„Nichtwohngebäude haben die Anforderungen an bestehende Gebäude der §§ 46 ff. des Gebäudeenergiegesetzes -GEG- (Teil 3 des Gebäudeenergiegesetzes) zu erfüllen. Danach

- dürfen Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes grds. nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird (vgl. § 46 GEG),
- müssen Nichtwohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet (vgl. § 47) und
- dürfen, soweit Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 des GEG bei beheizten oder gekühlten Räumen erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 grds. nicht überschreiten (vgl. § 48 GEG).

Weiterhin darf bei Erweiterung und dem Ausbau eines Nichtwohngebäudes um beheizte oder gekühlte Räume der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume das auf eine Nachkommastelle gerundete 1,25fache der Höchstwerte gemäß der Anlage 3 nicht überschreiten. Im Rahmen der GEG-Novelle wurde eine Regelungslücke geschlossen. Neu geregelt ist, dass in Fällen, bei denen die hinzukommende zusammen-

1 Auskunft des BMWK v. 11.04.2024.

2 Ebd.

hängende Nutzfläche mehr als 100 Prozent der Nutzfläche des bisherigen Nichtwohngebäudes beträgt, die Anforderungen nach den §§ 18 und 19 GEG einzuhalten sind. Soweit demnach die Erweiterung oder der Ausbau eines Nichtwohngebäudes mehr als 100 Prozent der Nutzfläche des bisherigen Nichtwohngebäudes die Anforderungen an einen Neubau eines Nichtwohngebäudes zu erfüllen.

Neu sind zudem die Verpflichtungen in § 71a GEG zur Gebäudeautomation von Nichtwohngebäuden, die bis Ende 2024 erfüllt werden müssen. Die Regelung dient der Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13).“

3. Energetischer Sanierungsaufwand und voraussichtliche volkswirtschaftliche Kosten

Durch die Verpflichtungen in § 71a GEG zur Gebäudeautomation von Nichtwohngebäuden, die bis Ende 2024 erfüllt werden müssen, ergeben sich für die **Wirtschaft**³ der folgende Erfüllungsaufwand:⁴

„Für die **Wirtschaft** entsteht ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ca. 12,4 Milliarden Euro für die Nachrüstung bestehender Nichtwohngebäude. Dem einmaligen Erfüllungsaufwand für die Nachrüstung von Bestandsgebäuden stehen Einsparungen von 2,38 Milliarden Euro jährlich gegenüber. Summiert über die zu erwartende Lebensdauer für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik von 15 Jahren stehen somit dem einmaligen Erfüllungsaufwand Einsparungen von ca. 35,7 Milliarden gegenüber.“

Gesamtkosten jährlich (Neubau)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
ca. 65 Millionen Euro	ca. 180 Millionen Euro
Gesamtkosten Nachrüsten bestehende NWG (einmalig)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
ca. 12,4 Milliarden Euro	ca. 35,7 Milliarden Euro

Hinsichtlich der **volkswirtschaftlichen Gesamtkosten** dieser Verpflichtungen sind noch der Erfüllungsaufwand der **Bürgerinnen und Bürger** sowie der **Verwaltung** hinzuzufügen:⁵

„Für die **Bürgerinnen und Bürger** entsteht ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ca. 138 Millionen Euro für die Nachrüstung bestehender Nichtwohngebäude. Dem einmaligen Erfüllungsaufwand für die Nachrüstung von Bestandsgebäuden stehen Einsparungen von 26,4 Millionen Euro jährlich gegenüber. Summiert über die zu erwartende Lebensdauer

3 Alle Hervorhebungen durch Verfasser dieser Dokumentation.

4 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, Drucksache 20/6875 v. 17.05.2023 (vgl. ausführlich hierzu den Erfüllungsaufwand zu den Vorgaben der Gebäudeautomation, S. 80 ff., abrufbar hier: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/068/2006875.pdf>).

5 Ebd.

für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik von 15 Jahren (siehe VDI 2067 Blatt 1) stehen somit dem einmaligen Erfüllungsaufwand Einsparungen von ca. 396 Millionen Euro Milliarden gegenüber.

Gesamtkosten jährlich (Neubau)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
ca. 720.000 Euro	ca. 2,1 Millionen Euro
Gesamtkosten Nachrüsten bestehende NWG (einmalig)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
ca. 138 Millionen Euro	ca. 396 Millionen Euro

Für die **Verwaltung** entsteht ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ca. 1,24 Milliarden Euro für die Nachrüstung bestehender Nichtwohngebäude. Dem einmaligen Erfüllungsaufwand für die Nachrüstung von Bestandsgebäuden stehen Einsparungen von 238 Millionen Euro jährlich gegenüber. Summiert über die zu erwartende Lebensdauer für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik von 15 Jahren (siehe VDI 2067 Blatt 1) stehen somit dem einmaligen Erfüllungsaufwand Einsparungen von ca. 3,6 Milliarden Euro gegenüber.

Gesamtkosten jährlich (Neubau)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
6,5 Millionen Euro	18 Millionen
Gesamtkosten Nachrüsten bestehende NWG (einmalig)	Einsparungen (15 Jahre Lebensdauer)
1,24 Milliarden Euro	ca. 3,57 Milliarden Euro

Der einmalige **volkswirtschaftliche Gesamterfüllungsaufwand** für bestehende Nichtwohngebäude beträgt insgesamt **ca. 13,8 Milliarden Euro** in einem Jahr. Summiert über die zu erwartende Lebensdauer für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik von 15 Jahren (siehe VDI 2067 Blatt 1) ergeben sich somit **Einsparungen von ca. 40 Milliarden Euro.**

Das BMWK führt ergänzend aus:⁶

„Weiterhin werden mit der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung und die Sanierung der Gebäude in Europa gesetzt. Die EPBD wird vrs. Mitte April vom Rat der EU angenommen. Dann beginnt die zweijährige Umsetzungsfrist. Nach dem Entwurf der EPBD sind unter anderem so genannte Mindesteffizienzstandards für Nicht-Wohngebäude durch die Mitgliedsstaaten zu implementieren, die sicher stellen sollen, dass die energetisch schlechtesten Nicht-Wohngebäude zu bestimmten Zeitpunkten, bestimmte Schwellenwerte einhalten. Die detaillierte Ausgestaltung obliegt aber den Mitgliedstaaten. Von der Ausgestaltung hängt ab, welche Nichtwohngebäude welchen Sanierungsbedarf haben und mit welchen Investitionen zu rechnen ist.“

Grundsätzlich ist dabei zwischen einer einzelwirtschaftlichen Betrachtung und der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung zu differenzieren, so haben Investitionen in Energieeffizienz häufig positive externe Effekte, weil sie etwa durch sinkenden Energieverbrauch den

6 Auskunft des BMWK v. 11.04.2024.

Ausbaubedarf für Infrastruktur senken können. Zudem haben Sanierungsaktivitäten grundsätzlich auch positive Effekte auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigung. Derzeit wird geprüft, wie die Vorgaben der EPBD in nationales Recht umgesetzt werden können.

Eine **konkrete Schätzung zum Sanierungsaufwand für Gewerbeimmobilien** und zu den damit verbundenen voraussichtlichen Kosten ist daher **zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.**“

4. Förderprogramme des Bundes und der Länder und der dazugehörigen Institutionen

4.1. Förderung des Bundes

Das BMWK führt zur Sanierung von Gewerbeimmobilien (Nichtwohngebäude) wie folgt aus:⁷

„Für die energetische Sanierung von Gewerbeimmobilien stehen die Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) des BMWK zur Verfügung. Grundsätzlich zuständig für die Durchführung der BEEG sind die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)^[8]. Einzelheiten zu den Förderbestimmungen und technischen Mindestanforderungen können den Förderrichtlinien entnommen werden:

- Im Rahmen der Förderrichtlinie BEEG – Nichtwohngebäude wird die Komplettsanierung zum **Effizienzgebäude** auf ein **energetisches Niveau EG 40, EG 55, EG 70 oder EG Denkmal** über die **KfW (Programm 263)** mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen gefördert (Konditionen: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/?redirect=621184> sowie [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Nichtwohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(263\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Nichtwohngeb%C3%A4ude-Kredit-(263)/)).
- Mit der Förderrichtlinie BEEG – **Einzelmaßnahmen** werden einzelne Sanierungsmaßnahmen an Gebäudehülle, Anlagentechnik sowie Anlagen zur Wärmeerzeugung gefördert:
Seit 1. Januar 2024 erfolgt die Heizungsförderung (mit Ausnahme Heizungsoptimierung sowie Errichtung, Umbau und Erweiterung von Gebäudenetzen) mit Zuschüssen über die KfW. Der Start der Antragstellung erfolgt gestaffelt. Einzelheiten zu Antragstellung und Übergangsregelungen können den Webseiten der KfW sowie den FAQ auf <http://www.energiewechsel.de> (Heizungsförderung von NWG ab August 2024: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Heizungsf%C3%B6rderung/>) entnommen werden.

⁷ Auskunft des BMWK v. 11.04.2024.

⁸ <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/beg.html>.

Für die Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes und sonstige Effizienzmaßnahmen (Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung) erfolgt die Antragstellung beim BAFA.

Vor Durchführung einer Sanierungsmaßnahme empfiehlt sich grundsätzlich die Durchführung einer Energieberatung, die vom BMWK (über das BAFA) im Rahmen der Bundesförderung für Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme mit Zuschüssen gefördert wird.“

Zur Veranschaulichung der Maßnahmen wird auf die folgende Grafik des BMWK verwiesen:⁹



Die **Förderdatenbank des Bundes** weist unter dem Stichwort „Sanierung Nichtwohngebäude“ (Förderberechtigte: Unternehmen, Fördergeber: Bund) folgende Förderprogramme des Bundes aus:¹⁰

9 <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/beg.html>.

10 https://www.foerderdatenbank.de/SiteGlobals/FDB/Forms/Suche/Expertensuche_Formular.html?submit=Suchen&cl2Processes_Foerderberechtigte=unternehmen&filterCategories=FundingProgram&filterCategories=FundingOrganisation&templateQueryString=Sanierung+Nichtwohngeb%C3%A4ude+Bund&cl2Processes_Foerdergeber=bund.

„Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN)

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/energieberatung-nichtwohngebäude-anlage-systeme.html>.

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/bundesfoerderung-effiziente-nichtwohngebäude.html>.

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/bundesfoerderung-effiziente-gebäude-em.html>.

4.2. Förderung der Länder

Die **Förderdatenbank des Bundes** weist unter dem Stichwort „Sanierung Nichtwohngebäude“ (Förderberechtigte: Unternehmen, Fördergeber: Land) folgende Förderprogramme der Länder aus:¹¹

„Kombi-Darlehen Mittelstand mit Klimaprämie,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Baden-Wuerttemberg/kombi-darlehen-mittelstand-klimapraemie.html>.

NRW.BANK Effizienz kredit,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/nrwbank-effizienz kredit.html>.

Effiziente GebäudePLUS,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Berlin/effiziente-gebäude-plus.html>.

Bayerisches Energiekreditprogramm / Energiekredit Gebäude,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/energiekredit-gebäude.html>.

Klimaschutz-Plus,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Baden-Wuerttemberg/klimaschutz-plus.html>.

Tourismusfinanzierung Plus,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Baden-Wuerttemberg/tourismusfinanzierung-plus.html>.

11 https://www.foerderdatenbank.de/SiteGlobals/FDB/Forms/Suche/Expertensuche_Formular.html?submit=Suchen&cl2Processes_Foerderberechtigte=unternehmen&filterCategories=FundingProgram&filterCategories=FundingOrganisation&templateQueryString=Sanierung+Nichtwohngeb%C3%A4ude+%26cl2Processes_Foerdergeber=land.

IFB-Förderkredit Sport,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Hamburg/ifb-foerderkredit-sport.html>.

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR),

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Baden-Wuerttemberg/entwicklungsprogramm-laendlicher-raum-elr.html>.

Förderung von Klimaschutz und Energieeffizienz bei Unternehmen, bei öffentlichen Trägern und Kultureinrichtungen (Richtlinie „Klimaschutz und Energieeffizienz“),

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Niedersachsen/klimaschutz-und-energieeffizienz.html>.

IFB-Förderkredit Kultur,

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Hamburg/ifb-foerderkredit-kultur.html>.
