BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

ASKANISCHER PLATZ 4
10963 BERLIN

POSTFACH 61 03 28
10925 BERLIN

T 030.26 39 44-0
F 030.26 39 44-90

INFO@BAK.DE
WWW.BAK.DE

Berlin, 25.09.2025

NEUAUSRICHTUNG DER GEBÄUDEFÖRDERUNG DES BUNDES

Vorschläge der Bundesarchitektenkammer (BAK)

Transparenzregister-ID: R002429

Inhalt

EINFÜHRUNG: GEBÄUDEFÖRDERUNG VEREINFACHEN UND KLIMANUTZEN STEIGERN 2

1. SANIERUNG: GRÖßTER HEBEL BEI DEN SCHLECHTESTEN GEBÄUDEN 3

2. NEUBAU: MIT JEDEM EURO MEHR KLIMANUTZEN ERZIELEN 5

3. GEBÄUDEDATENBANK: SCHALTZENTRALE STATT DATENSILO 7

Die Bundesarchitektenkammer e.V. vertritt als Bundesgemeinschaft der Architektenkammern der Länder, Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Architekten und Stadtplaner in Politik und Gesellschaft.

Einführung: Gebäudeförderung vereinfachen und Klimanutzen steigern

Die staatliche Gebäudeförderung hat in den letzten zwei Jahrzehnten viel bewirkt: Ohne sie wäre der Energieverbrauch des Gebäudebestands deutlich höher. Doch die aktuelle Systematik schöpft die Potenziale nicht aus. Fördermittel fließen oft in Projekte mit geringem Zusatznutzen, während die schlechtesten Gebäude kaum erreicht werden. Im Neubau entstehen unnötige Kosten durch zu hohe technische Anforderungen, deren Klimanutzen im Verhältnis zum Aufwand gering ist. Und mit immer neuen Sonderprogrammen ist die Förderlandschaft kleinteiliger und unübersichtlicher geworden – auf Kosten von Verlässlichkeit und Planungssicherheit.

Die BAK schlägt deshalb eine klare Förderlogik vor: ein stabiles und langfristig angelegtes Basisprogramm, ergänzt um eine stufenlose Delta-Förderung und flexible Bonusmodule, die es ermöglichen, zusätzliche Qualitätsaspekte passgenau zu fördern.

- **Basisprogramm:** Einheitliche Mindestanforderungen sichern Wirtschaftlichkeit und erfüllen zugleich die EU-Vorgaben.
- **Delta-Förderung:** Die Förderhöhe bemisst sich am tatsächlich erreichten Fortschritt beim Energiebedarf. Je größer der Schritt, desto höher die Förderung.
- **Bonusmodule:** Weitere Aspekte wie Flächen- oder Ressourceneffizienz können gezielt angereizt werden, gebündelt im Rahmen von QNG BASIS und nachweisbar über qualifizierte Expert*innen im BRNH.

So entsteht ein System, das Wirkung, Übersichtlichkeit und Steuerbarkeit vereint: Jeder Euro erzielt größtmöglichen Klimanutzen, Eigentümer*innen erhalten verlässliche Orientierung, Planer*innen können systemische Lösungen entwickeln, und Bund wie KfW gewinnen ein robustes Instrument zur Steuerung der Gebäudeförderung. Im Zentrum dieses Papiers stehen drei Fragen:

- **Sanierung:** Wie erreichen wir die größten Hebel? Kapitel 1 zeigt, wie Förderung nach Fortschritt die schlechtesten Gebäude zuerst erreicht.
- **Neubau:** Wie bleibt er bezahlbar und zugleich klimawirksam? Kapitel 2 schlägt EH55 + LCA als Basisstandard vor, ergänzt durch Delta-Förderung und Bonusmodule im Rahmen von QNG BASIS.
- **Gebäudedaten:** Wie werden sie zum Motor für Förderung und Steuerung? Kapitel 3 beschreibt, wie die geplante Gebäudedatenbank vom Register zur Schaltzentrale wird: Nachweise bündeln, Förderung steuern, Planungssicherheit schaffen.

1. Sanierung: Größter Hebel bei den energetisch schlechtesten Gebäuden

Deutschland investiert Milliarden in die Gebäudeförderung, doch die Sanierungsquote stagniert bei unter einem Prozent. Fördermittel landen häufig in Vorhaben mit geringem Zusatznutzen, während die energetisch schlechtesten Gebäude, die „Worst Performing Buildings“, kaum erreicht werden. Ursache ist ein Fördersystem, das am Effizienzlabel orientiert ist. Wer ein Gebäude mittlerer Qualität in die nächste Klasse hebt, legt nur einen kurzen Weg zurück und erhält dennoch Förderung. Wer dagegen ein sehr schlechtes Gebäude auf dasselbe Niveau bringen will, muss einen ungleich längeren Weg gehen und deutlich höhere Investitionen schultern, bekommt aber keine höhere Förderung als im ersten Fall.

Die schlechtesten Gebäude zuerst: Förderung nach belegtem Fortschritt statt nach statischen EH-Stufen.

BAK-Vorschlag: Fördern nach Fortschritt (Δ-Prinzip)

Basis-Förderung über Heizungstausch, aber mit Plan: Einstieg ist der Austausch eines fossilen Wärmeerzeugers gegen ein erneuerbares System. Damit wird die 65-Prozent-EE-Vorgabe des GEG erfüllt und zugleich die ZEB-Logik der EPBD umgesetzt. Eigentümer*innen profitieren sofort durch Fördermittel und sinkende Betriebskosten infolge des nationalen CO_2-Preises (BEHG) und des ETS-II ab 2027. Verbunden werden sollte dies mit der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), dessen Kosten weitgehend gefördert werden. Der iSFP spart zwar noch keine Kilowattstunde, versetzt Eigentümer*innen aber in die Lage, fundierte Entscheidungen zu treffen – etwa einen Wärmeerzeuger kleiner und günstiger zu dimensionieren, wenn die Hülle später verbessert wird.

Delta-Förderung über Energiebedarf: Auf die Basisförderung baut eine stufenlose Förderung nach Fortschritt auf. Maßstab ist die Senkung des Energiebedarfs gegenüber dem Ausgangszustand. Jede Verbesserung über den Heizungstausch hinaus – etwa durch Dämmung, Fenster oder Anlagentechnik – wird proportional belohnt. Wer mehr verbessert, erhält mehr Förderung. Das schafft Fairness und Anreize für ambitionierte Sanierungen.

Systemische Sanierungen statt Stückwerk: Einzelmaßnahmen sind ein Einstieg, entfalten aber erst im Gesamtkonzept volle Wirkung. Wird zuerst ein großer Wärmeerzeuger eingebaut und später die Hülle verbessert, entstehen Mehrkosten und Fehlanpassungen. Deshalb muss die Förderung systemische Sanierungen klar bevorzugen. Ein Bonus für die Umsetzung eines iSFP – ob in einem Schritt oder etappenweise – setzt hier die richtigen Anreize.

Einheitliche Nachweise und Monitoring: GEG-, BEG- und QNG-Nachweise sollten harmonisiert werden. Einheitliche Rechenwege erleichtern die Prüfung und reduzieren Doppelarbeit. Die Förderhöhe richtet sich am dokumentierten

Fortschritt. Ein schlankes Monitoring mit drei Betriebsdialogen stellt sicher, dass Einsparungen auch im Betrieb erreicht werden.

Architekt*innen in Verantwortung einbeziehen: Förderrelevante Nachweise liegen weiterhin primär bei Energieeffizienz-Expert*innen. Diese bleiben die formell Nachweisberechtigten. Damit bleibt das Verfahren für Bund, KfW und Bauherrinnen schlank und vertraut. Ergänzend sollten Architekt*innen verbindlich einbezogen werden, um die Gesamtperspektive zu sichern. Gerade im Bestand greift eine rein energetische Sicht zu kurz: Mit der EPBD entsteht eine neue Sanierungsdynamik. Deutlich mehr Gebäude müssen umfassend und zugleich differenziert saniert werden. Architekt*innen übernehmen hier eine Gelenk- und Übersetzerrolle: Sie verbinden die politischen Vorgaben mit den Bedingungen des Einzelfalls, stimmen Einzelmaßnahmen zu systemischen Sanierungsstrategien ab und gewährleisten, dass technische Wirksamkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit, soziale Zumutbarkeit und baukulturelle Qualität zusammengeführt werden. Sie bestätigen beim iSFP die bauliche Umsetzbarkeit und Konsistenz, übernehmen die Nachweise für Flächen- und Ressourcenkriterien und sichern die planerische Gesamtlogik. Energieeffizienz-Expert*innen verantworten die energetische Bilanz, Nachhaltigkeitsexpert*innen aus dem BRNH die LCA-Nachweise. So entsteht kein zweites Nachweisverfahren, sondern ein abgestimmtes Gesamtpaket, das Bauherr*innen entlastet und Bund wie KfW verlässliche, konsistente Unterlagen liefert.

Nutzen für KfW & Bund

Prüfbarkeit: Klare Rollen und abgestimmte Nachweise vermeiden widersprüchliche Angaben und reduzieren Rückfragen.

Wirkungssicherheit: Die Kombination aus Planung und Monitoring stellt sicher, dass Fördermittel die angestrebte Klimawirkung tatsächlich erreichen.

Risikominimierung: Belastbare Wirknachweise senken das Risiko von Rückforderungen und politischen Zielverfehlungen.

Steuerbarkeit: Einheitliche Kennzahlen wie Euro pro eingesparter Kilowattstunde ermöglichen eine präzise Programmsteuerung.

2. Neubau: Mit jedem Euro mehr Klimanutzen erzielen

Mehr Wirkung pro Euro: EH55 + LCA als Basis, jede zusätzliche Senkung des Energiebedarfs wird stufenlos belohnt.

Neubau schafft Wohnraum, verursacht aber auch zusätzliche Emissionen, Material- und Flächenverbrauch. Die bisherige Förderung orientiert sich an festen Effizienzhaus-Stufen: EH40 wird besser gefördert als EH55. Doch diese Logik hat Tücken. EH40 senkt zwar die Verbrauchswerte, erfordert aber deutlich höhere Investitionen und meist komplexere Technik. Damit sinkt die Fördereffizienz – jeder zusätzliche Euro bringt weniger Klimanutzen. Zudem entstehen Zielkonflikte: EH40 setzt fast immer auf technische Systeme wie mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, die höhere Wartungsaufwände und kürzere Lebenszyklen verursachen. EH55 dagegen lässt sich überwiegend mit architektonisch-konstruktiven Mitteln erreichen und bleibt wirtschaftlich tragfähig. Eine zukunftsfähige Neubauförderung muss deshalb am Verhältnis von Klimanutzen zu Kosten ansetzen – nicht an immer strengeren EH-Labels.

BAK-Vorschlag: EH55 als Basis, Delta-Förderung und Bonusmodule

EH55 + LCA als Basisstandard: Neubauten sollen Förderung erhalten, wenn sie mindestens EH55 erreichen und die Lebenszyklusgrenzwerte für Emissionen einhalten – wie heute schon im Programm „Klimafreundlicher Neubau“. Damit werden die EU-Vorgaben für Zero Emission Buildings erfüllt. EH55 ist robust, praxistauglich und wirtschaftlich tragfähig.

Delta-Förderung über Energiebedarf: Auf die Basisförderung aufbauend bemisst sich die Förderung am tatsächlichen Fortschritt. Maßstab ist die Senkung des Energiebedarfs unterhalb der EH55-Schwelle. Jede zusätzliche Verbesserung wird stufenlos honoriert, unabhängig von weiteren Effizienzlabels. So lohnt sich jeder Schritt, ohne dass Bauherren in technisch überladene und teure EH40-Konzepte gedrängt werden.

Bonusmodule im Rahmen von QNG BASIS: Über das Basisniveau hinaus können Nachhaltigkeitsaspekte gezielt angereizt werden. QNG BASIS bildet den Rahmen, innerhalb dessen einzelne Kriterien – etwa Flächen- oder Ressourceneffizienz – als eigenständige Module ausgestaltet sind. Jedes Modul kann separat erfüllt und gefördert werden. Die Nachweise erbringen qualifizierte Expert*innen aus dem Bundesregister Nachhaltigkeit (BRNH)[1].

Nachweise über bestehende Verfahren: EH55 wird wie gewohnt dokumentiert, die LCA nach QNG-Methodik erbracht. Verbesserungen beim Energiebedarf werden bilanziert und stufenlos angereizt. Flächenkriterien werden über genehmigte Grundrisse, Ressourcenkriterien über den Gebäuderessourcenpass

[1] Das Bundesregister Nachhaltigkeit (BRNH) ist eine gemeinsame Initiative von Bundesarchitektenkammer (BAK) und Bundesingenieurkammer (BIngK). Es listet qualifizierte Expertinnen für Nachhaltigkeit und schafft damit eine transparente Grundlage für künftige Nachweis- und Qualifikationsstandards. Eine formale Verknüpfung mit Förder- oder Zulassungsberechtigungen besteht derzeit nicht. Informationen unter: www.bundesregister-nachhaltigkeit.de

geprüft. Die Verfahren sind etabliert, für Antragstellende handhabbar und für die KfW mit bestehenden Routinen kontrollierbar.

Architekt*innen als Garant für Konsistenz: Auch im Neubau reicht eine rein energetische Betrachtung nicht aus. Wohnqualität, Gestalt, Ressourceneinsatz und Werthaltigkeit müssen in ein stimmiges Gesamtkonzept eingebettet werden. Architekt*innen sichern diese Gesamtperspektive: Sie verantworten die planerische Konsistenz, übernehmen die Nachweise für Flächen- und Ressourcenkriterien und führen die verschiedenen Stränge zusammen. Energieeffizienz-Expert*innen liefern weiterhin die energetische Bilanz, Nachhaltigkeitsexpert*innen aus dem BRNH die LCA-Nachweise. So erhält die KfW ein abgestimmtes Gesamtpaket, das mit bestehenden Verfahren prüfbar bleibt und zugleich sicherstellt, dass geförderte Neubauten technisch, ökologisch und gestalterisch tragfähig sind.

Kurz zusammengefasst:

Warum EH55?

Studien wie das ifeu-Gutachten zum GEG 2024 zeigen: EH55 bietet pro eingesetztem Euro mehr Energieeinsparung und damit mehr Klimanutzen als EH40. EH40 verursacht nicht nur höhere Investitionskosten, sondern verschiebt Mittel in kurzlebige Technik mit hohen Wartungsaufwänden. EH55 bleibt dagegen ein Low-Tech-Standard, der mit langlebigen Hüllkomponenten erreicht werden kann und langfristig Ressourcen schont. Zudem bringt EH40 keinen zusätzlichen Compliance-Vorteil gegenüber der EU-Vorgabe.

Nutzen für KfW & Bund

Übersichtlichkeit: Ein Programm ersetzt die bisherige kleinteilige und bisweilen kurzlebige Förderlandschaft.

Prüfbarkeit: Alle Nachweise basieren auf etablierten Verfahren, zusätzliche Gutachten sind nicht erforderlich.

Wirkungssicherheit: Fördermittel konzentrieren sich auf Maßnahmen mit der größten Energieeinsparung pro Euro.

Steuerbarkeit: Bonusmodule erlauben flexible politische Schwerpunkte, ohne das Basissystem zu verkomplizieren.

3. Gebäudedatenbank: Schaltzentrale statt Datensilo

Bis 2026 muss Deutschland nach EPBD-Vorgabe eine Gebäudedatenbank aufbauen, die Worst Performing Buildings identifiziert und den Sanierungsfortschritt dokumentiert. Heute sind relevante Daten über viele Systeme verstreut: Energieausweisregister, Förderakten, Fachtools, kommunale GIS. Einheitliche Schnittstellen, Formate und Wiederverwendbarkeit fehlen. Ohne Vernetzung bleiben Potenziale ungenutzt für Klimaschutz wie für Förderpolitik.

Von der Datensammlung zur Schaltzentrale: Die Gebäudedatenbank bündelt Nachweise, verknüpft sie mit Förderung und lenkt Sanierungen dorthin, wo sie den größten Effekt haben.

BAK-Vorschlag: Gebäudedatenbank als Schaltzentrale

Strategiewerkzeug für den Bund: Mit gebäudescharfen Daten lassen sich WPB identifizieren, Sanierungspflichten umsetzen und Fortschritte monitoren. Für den Nationalen Renovierungsplan liefert die Datenbank belastbare Kennzahlen – Grundlage einer Förderpolitik, die den Klimanutzen pro Euro maximiert.

Treffsichere Förderplattform für die KfW: Einheitliche Kerndaten beschleunigen die Antragsprüfung, senken Abwicklungskosten und ermöglichen Förderangebote genau dort, wo Wirkung und Wirtschaftlichkeit am höchsten sind.

Orientierung für Bauherr*innen: Ein digitales Startpaket geprüfter Gebäudedaten gibt Klarheit zu energetischem Zustand, Sanierungsoptionen und Fördermöglichkeiten. Bonusförderungen können motivieren, zusätzliche Nachweise hochzuladen; ohne Förderdschungel, mit mehr Planungssicherheit.

Schrittweise Umsetzung: Start mit Minimaldaten wie Bau- und Typologieangaben, iSFP-Metadaten und Kernauszügen aus LCA. Danach Ausbau durch Schnittstellen zu ÖKOBAUDAT, eLCA, kommunalen GIS und perspektivisch zum EU-Building Logbook. Entscheidend ist eine Umsetzung über Anreize statt Pflichten: Förderboni belohnen vollständige Datensätze, zusätzliche Gutachten sind nicht nötig, vorhandene Nachweise werden wiederverwendet.

Architekt*innen als Brücke zwischen Daten und Planung: Architekt*innen liefern nicht nur Planungsdaten aus Energieberatung, LCA und Gebäuderessourcenpass in die Datenbank, sondern nutzen diese zugleich für konkrete Konzepte. Sie verbinden technische Gebäudedaten mit planerischer Strategie und machen aus abstrakten Datensätzen umsetzbare Projekte. Damit wird die Datenbank nicht zum Selbstzweck, sondern zu einem Werkzeug, das Klimaziele und gebäudeindividuelle Lösungen zusammenführt.

Nutzen für KfW & Bund

Effizienz: Einmal erhobene Daten werden mehrfach genutzt. Antragstellung, Nachweisführung und Monitoring greifen ineinander.

Wirkungssteuerung: Förderprogramme lassen sich an realen Verbrauchs- und Emissionsdaten ausrichten, statt nur an Modellannahmen.

Transparenz: Eigentümer*innen sehen sofort, welche Optionen bestehen, welche Förderungen greifen und wo die größten Hebel liegen.

Innovation: Die Datenbank wird vom Pflichtregister zu einer aktiven Infrastruktur für Klimaschutz, Bauwirtschaft und Wohnraumsicherung.

BAK | 25.09.2025

Ansprechpartner: Jörg Schumacher, Referatsleiter Nachhaltigkeit
Telefon: 030 / 26 39 44 – 64, E-Mail: schumacher@bak.de

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von ca.140.000 Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit.