

GEBÄUDEÖKOBILANZEN: MARKTDATEN ZU RELEVANZ UND KOSTEN

INHALT

Kurzfassung.....	1
Hintergrund	2
Was ist eine Gebäudeökobilanz?	2
Gebäudeökobilanzen und Anforderungswerte werden über die EU-Regulatorik eingeführt. 3	
Gebäudeökobilanzen in Deutschland zwar erprobt, aber bislang nicht im Ordnungsrecht... 3	
Bedenken und Zweifel im Zusammenhang mit Gebäudeökobilanzen	4
Ziel des Hintergrundpapiers und methodisches Vorgehen	4
Ergebnisse der Auswertung	4
Ergebnisse der Marktrecherche zu den Qualifikationsangeboten und Gebäudeökobilanz-Tools	5
Umfrage-Ergebnisse zu den Beratungskosten für Gebäudeökobilanzen.....	7
Zusammenfassung der Erkenntnisse und Empfehlungen für Deutschland	10
Empfehlungen an die Politik.....	10
Empfehlungen an Marktakteure	11

Stuttgart/Berlin, 15 April 2025

Gebäudeökobilanzen: Marktdaten zu Relevanz und Kosten

Kurzfassung

Die Berechnung von Gebäudeökobilanzen wird spätestens mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) ab 2028 für Neubauten auch in Deutschland verpflichtend. Um in Vorbereitung darauf Evidenzen in die Diskussion zu bringen, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) gemeinsam mit dem BPIE (Buildings Performance Institute Europe) Marktdaten zum Thema Ökobilanzierung erfasst. Grundlagen der Analyse sind eine Marktrecherche zu Qualifikationsangeboten und Ökobilanz-Tools sowie eine Umfrage unter 62 Personen, die Gebäudeökobilanzen anbieten. Betrachtet werden in diesem Papier alle Bausteine, die für die Beratung zur Berechnung und Optimierung von Gebäudeökobilanzen, für notwendige Qualifizierungen und für Gebäudeökobilanz-Tools nötig sind.

Die Auswertung zeigt, dass die Expertise zu Gebäudeökobilanzen stark wächst, vielfältige Weiterbildungsangebote vorhanden sind sowie, dass die spezielle Qualifikation zum Ökobilanz-Experten bereits heute relevant ist und in Zukunft noch wichtiger wird. Auf dem Markt ist ein starker Zuwachs an Gebäudeökobilanz-Tools zu erkennen. Für diese gibt es aktuell noch keine Qualitätsprüfungen, was vor dem Hintergrund der kommenden verpflichtenden Angabe der Ergebnisse von Gebäudeökobilanzen für Neubauten jedoch wichtig wird. Die Marktrecherche zeigt, dass die Kosten der Ökobilanz-Tools in Abhängigkeit der Geschäftsmodelle stark variieren: Zwischen 700 und 1.800 Euro kosten die Basisversionen, nur ein Tool ist kostenfrei verfügbar. Die Umfrage unter den Beratenden zeigt, dass eine Mehrheit von ihnen nicht nur Ergebnisse berechnet, sondern auch Beratungen zur Optimierung anbietet. Die Kosten variieren dabei stark. Sie liegen im Mittel zwischen 7.000 und 15.000 Euro pro Projekt. Möglichkeiten zur Reduktion der Kosten werden von den Befragten vor allem in der Nutzung digitaler Planung gesehen.

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse empfehlen DGNB und BPIE die zeitnahe Einführung einer Regulierung der Lebenszyklus-Treibhausgas (THG)-Emissionen. Dabei sollten schlanke Strukturen und qualitätssichernde Mechanismen wie verpflichtende Schulungen, qualitätsgeprüfte Tools zur Lebenszyklusanalyse (engl. Life Cycle Assessment, LCA) oder ein bürokratiearmer Validierungsprozess mitgedacht und weiter ausgebaut werden. Für Planende und Ausführende empfiehlt es sich, die eigene Expertise zu Gebäudeökobilanzen weiter auszubauen, für Anbietende von Ökobilanz-Tools, eine Qualitätssicherung zu gewährleisten und die Anwendung ihrer Tools zu vereinfachen.

Hintergrund

Die Bedeutung des Gebäudebereichs für das Erreichen der Klimaziele ist sowohl bei den politischen Akteuren als auch bei den meisten Marktakteuren in den Fokus ihrer Entscheidungen und Aktivitäten gerückt. Wurde in der Vergangenheit stark auf energieeffizienten Betrieb von Gebäuden geachtet, also auf das Energiesparen beim Heizen und Kühlen, hat sich die Perspektive zunehmend zu einer Lebenszyklusbetrachtung geöffnet. Diese Betrachtungsweise ermöglicht, dass auch die Art wie gebaut oder modernisiert wird, wie die Produkte und Materialien hierfür hergestellt und transportiert werden und was mit diesen nach der Nutzung passiert, in die Entscheidungsfindung einfließen.

Was ist eine Gebäudeökobilanz?

Mit Hilfe der Gebäudeökobilanz lassen sich die Umweltwirkungen eines Gebäudes über dessen gesamten Lebenszyklus analysieren und dessen Lebenszyklus-THG-Emissionen berechnen.¹ Diese Werte setzen sich aus den sogenannten bauwerksbedingten Emissionen (auch „graue Emissionen“ genannt) sowie den betriebsbedingten Emissionen zusammen. Sie stellen Summenwerte für CO₂ und weitere klimawirksame Auswirkungen bereit.

Bei der Berechnung der Gebäudeökobilanz muss einem strukturierten Vorgehen gefolgt werden, das in nationalen und internationalen Standards definiert ist. Für die Gebäudeökobilanz ist die DIN EN 15978 maßgeblich, für die zugrundeliegenden Daten zu Produkten und Prozessen die DIN EN 15804.² Um eine Gebäudeökobilanz zu berechnen, sind zuerst die Ziele und der Rahmen, d.h. die Systemgrenzen, festzulegen, dann sind Daten zu sammeln, die das Gebäudemodell sowie dessen Betrieb und Nutzung abbilden. Unter Zuhilfenahme von Ökobilanz-Software wird dann, entsprechend vorgegebenen Regeln, der Lebenszyklus modelliert. Durch die Verknüpfung mit Ökobilanz-Daten, die spezifische CO₂-Kennwerte aber auch eine Vielzahl von weiteren Umweltindikatoren für Produkte und Prozesse enthalten, können letztlich Umweltindikatoren für den gesamten modellierten Lebenszyklus berechnet werden.

Die Gebäudeökobilanz hilft dabei, die Bauteile oder Lebenszyklusphasen mit der höchsten Umweltwirkung zu identifizieren (sogenannte Hot-Spot-Analyse) und über Variantenvergleiche Verbesserungspotenziale aufzuzeigen. Zudem können die Ergebnisse mit Anforderungs- oder Referenzwerten abgeglichen werden.³ Ein weiterer Anwendungsfall ist die Analyse, ob sich eine Sanierung oder ein Neubau ökologisch rechnet (siehe hierzu DGNB Kurzstudie „Klimawirkungen von Sanierungen“⁴).

Die Qualität einer Gebäudeökobilanz wird vor allem durch folgende Faktoren bestimmt: Die Methodenkongruenz der verwendeten Ökobilanz-Software, die richtige Abbildung des Gebäudes im Berechnungsmodell, die eingesetzten Ökobilanz-Daten, die Kompetenz der Personen, die die Ökobilanzen berechnen sowie die Überprüfung der Plausibilität durch adäquate Verfahren oder qualifizierte Personen.

¹ Weiterführende Informationen: z.B. DGNB 2018: [Leitfaden Gebäudeökobilanz](#)

² DIN EN 15978: Nachhaltigkeit von Bauwerken - Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethode; DIN EN 15804 Nachhaltigkeit von Bauwerken - Umweltproduktdeklarationen - Grundregeln für die Produktkategorie Bauprodukte.

³ Zum Beispiel für den Nachweis von Förder- oder Finanzierungskriterien, im Rahmen von Zertifizierungen oder, wie in einigen Europäischen Ländern bereits eingeführt, für die Baugenehmigung.

⁴ DGNB 2025: [Klimawirkungen von Sanierungen: Eine lebenszyklusbasierte Analyse](#).

Gebäudeökobilanzen und Anforderungswerte werden über die EU-Regulatorik eingeführt

Die Lebenszyklusperspektive hat auch in die europäische Regulatorik Einzug gehalten. Mit der Neufassung der EPBD vom Mai 2024 wird ab 2028 die Offenlegung der Lebenszyklus-THG-Emissionen bei Neubauten erforderlich. Außerdem sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, nationale Fahrpläne zu entwickeln, in denen sie darlegen, wie ab 2030 Grenzwerte für das Lebenszyklus-Global-Warming-Potential (GWP)⁵ eingeführt werden, die einem stetigen Abwärtstrend folgen und im Einklang mit den Klimaneutralitätszielen der EU stehen. Auch in der EU-Taxonomie, die ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert, sowie im Rahmen angekündigter Vorgaben zur grünen öffentlichen Beschaffung von Gebäuden werden die Offenlegung und Begrenzung von Lebenszyklus-THG-Emissionen gefordert.

Die für Gebäudeökobilanzen nötigen Umweltinformationen werden aktuell freiwillig in Form von Umwelt-Produktdeklarationen (*Environmental Product Declarations, EPDs*) von vielen herstellenden Unternehmen in strukturierter und verifizierter Form bereitgestellt. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme zur Verfügbarkeit, Kosten und Trends zu EPDs, konnte belegt werden, dass der Nutzen erkannt wird und viele Akteure gut vorbereitet sind.⁶ Im Rahmen der Neufassung der Bauprodukteverordnung (*Construction Product Regulation, CPR* - (EU)2024/3110) wird für die 24 Produktgruppen die Bereitstellung von Umweltinformationen verpflichtend.

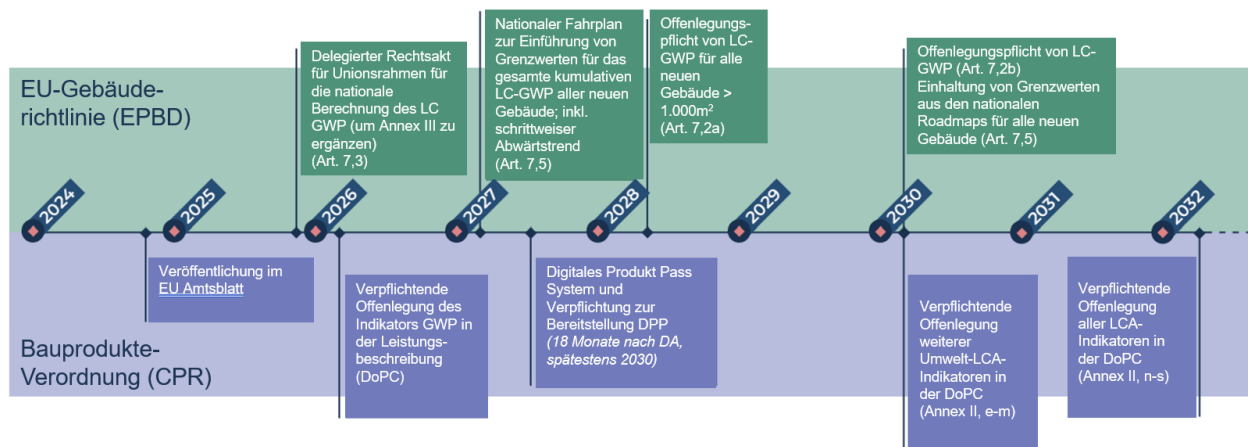


Abbildung 1: Übersicht Zeitplan Gebäuderichtlinie (EPBD) und Bauprodukte-Verordnung (CPR); Quelle: übersetzt und aktualisiert aus BPIE 2024⁷

Gebäudeökobilanzen in Deutschland zwar erprobt, aber bislang nicht im Ordnungsrecht

In Deutschland ist die Berechnung von Gebäudeökobilanzen seit gut 20 Jahren möglich. Die Veröffentlichung der ersten Datenbank „ÖKOBAUDAT“ hierfür im Jahr 2006 ermöglichte es den ersten Zertifizierungssystemen für Gebäude (DGNB und BNB), seit ihrer Einführung im Jahr 2008 Referenz- und Ziel-

⁵ Das Global Warming Potential (GWP) gibt das Treibhauspotenzial eines Stoffes an. Es wird auch als CO₂-Äquivalent bezeichnet.

⁶ DGNB / BPIE 2024: [Umweltdeklarationen von Bauprodukten: Eine Bestandsaufnahme zu Verfügbarkeit, Kosten und Trends](#).

⁷ BPIE 2024: [How to establish WLC benchmarks? Insights and lessons learned from emerging approaches in Ireland, Czechia and Spain](#)

werte zu setzen. Seit 2022 ist für den Erhalt staatlicher Fördergelder im Rahmen des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ ein Nachweis einer Gebäudeökobilanz zu liefern, der eine Unterschreitung von Anforderungswerten bestätigt. In anderen EU-Mitgliedsstaaten ist die Gebäudeökobilanz bereits rechtlich verankert und für die Baugenehmigung vorzulegen. In Deutschland wird eine Einführung in das Ordnungsrecht bislang lediglich angekündigt, diskutiert und im Rahmen von Forschungsarbeiten seit 2019 vorbereitend evaluiert.⁸

Bedenken und Zweifel im Zusammenhang mit Gebäudeökobilanzen

Die Baubranche beklagt unter anderem aufgrund gestiegener Baupreise und der Zinswende einen Auftragsrückgang im Baugewerbe. Zusätzliche Kosten und Aufwände – etwa der nötige Kompetenzaufbau für die Gebäudeökobilanz – seien deshalb für Auftraggebende und Planende schwer vermittelbar bzw. nicht vertretbar. Aus den Erfahrungen mit dem Widerstand gegen die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes 2023 wird zudem von politischen Entscheidungstragenden als auch Marktrepräsentanten immer wieder die Befürchtung geäußert, dass weitere Anforderungen sich nur mit hohem bürokratischem Aufwand umsetzen ließen. Der bei Einführung einer verpflichtender Gebäudeökobilanz notwendige Prüf- und damit Kompetenzaufbau in der Verwaltung würde zur Überforderung der genehmigenden Behörden führen. Dies schrecke sowohl die Auftraggebenden als auch die Bauschaffenden und Herstellenden ab, sich dem Thema Gebäudeökobilanzen und deren Grundlagen positiv zuzuwenden.

Ziel des Hintergrundpapiers und methodisches Vorgehen

Ziel dieser Kurzstudie ist es, Evidenzen über die Kosten und Chancen, die sich im Zusammenhang mit der Berechnung von Gebäudeökobilanzen ergeben, in die Debatte zu bringen. Zu diesem Zweck wurde eine Marktrecherche zu Qualifikationsangeboten und Tools durchgeführt und 62 DGNB Auditoren zu den Beratungskosten befragt.⁹ Die Ergebnisse leisten einen Beitrag dazu, die Kosten der Lebenszyklusperspektive, also der Berechnung einer Gebäudeökobilanz, evidenzbasiert zu diskutieren und Empfehlungen auszusprechen. Eine weitere Kurzstudie befasst sich mit den Kosten des lebenszyklus-optimierten Bauens (Veröffentlichung im Mai 2025).

Ergebnisse der Auswertung

Generell gilt, dass die folgenden Komponenten wesentlich sind, um die Qualität von Gebäudeökobilanzen zu gewährleisten:

1. Expertise der Ökobilanzierenden, die die Datenermittlungen, Berechnungen und Auswertungen durchführen
2. Qualität der Werkzeuge und Daten zur Ermittlung der Gebäudeökobilanzen

⁸ BBSR 2019: [Mögliche Optionen für eine Berücksichtigung von grauer Energie im Ordnungsrecht oder im Bereich der Förderung. Endbericht](#); BMWStB/BMWK 2023: [Gemeinsamer Bericht über Forschungsergebnisse zu Methodiken zur ökobilanziellen Bewertung von Wohn- und Nichtwohngebäuden](#). Drucksache 20/8830; BBSR 2024: [Klimafreundliche Wohnbauten. Erprobung und Weiterentwicklung von Grundlagen der Ökobilanzierung](#).

⁹ Die Umfrage wurde im September 2024 an 62 DGNB-geprüfte Experten für Ökobilanzierung / Auditoren versandt.

3. Externe Prüfungen und Validierungen der Gebäudeökobilanzen (bei Gebäudezertifizierungen durch ausgebildete Auditoren und die Zertifizierungsstellen¹⁰)

Bausteine verlässlicher Gebäudeökobilanzen: Qualifizierte Experten, geprüfte Tools und unabhängige Verifizierung

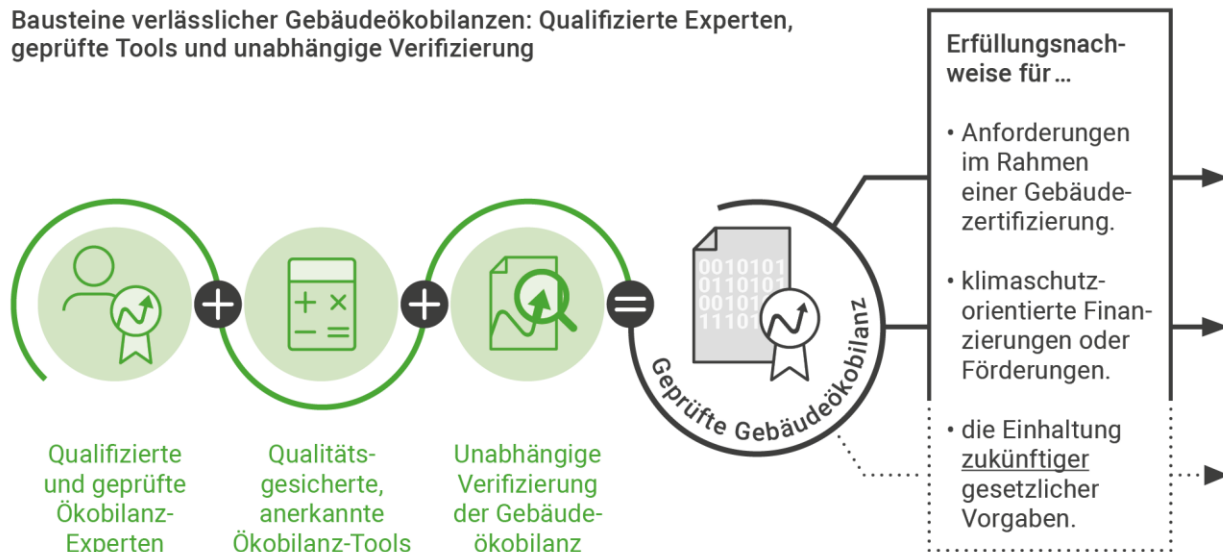


Abbildung 2: Bausteine verlässlicher Gebäudeökobilanzen: Qualifizierte Experten, geprüfte Tools und unabhängige Verifizierung

Je höher also die Expertise der beteiligten Personen, je höher die Qualität der eingesetzten Werkzeuge und je sicherer vorgelagerte Überprüfungsprozesse, desto besser und sicherer bilden die Ergebnisse die tatsächlichen Umweltwirkungen ab. Dies resultiert dann auch in weniger Aufwand und Kosten bei den umsetzenden Behörden. Die Kosten für das „Handwerkszeug“ werden nachfolgend dargelegt.

Ergebnisse der Marktrecherche zu den Qualifikationsangeboten und Gebäudeökobilanz-Tools

Neue Förderprogramme führen zu mehr Expertise, mehr Nachfrage nach Qualifikation und breiteren Angeboten auf dem Markt im Bereich Gebäudeökobilanzen.

Die Gebäudeökobilanz wurde in den vergangenen Jahren in der Praxis nahezu ausschließlich gemäß den Regeln und im Rahmen von Nachhaltigkeitszertifizierungen oder in Forschungsprojekten durchgeführt. Die Qualifikation für Zertifizierungen wird im Kontext der Ausbildung zu Zertifizierungsexperten angeboten. Seit Einführung der Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau und mit der Ankündigung weiterer Förderprogramme wie „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) haben sich viele Menschen in speziellen Kursen zu Ökobilanz-Experten weiterbilden lassen.

Auf der Website der Deutschen Energieagentur (dena) werden seit Ende 2023 in der „Energieeffizienz-Expertenliste“ auch die Lebenszyklus-Expertinnen und -Experten aufgeführt.¹¹ Ab 1. Juli 2025 wird die

¹⁰ Website QNG: [Voraussetzung des QNG](#).

¹¹ Dena-Website: [Neue Kategorie in der Energieeffizienz-Expertenliste](#).

Zusatzqualifikation für eine Lebenszyklusanalyse für die staatlichen Förderprogramme verpflichtend, d.h. es können nur die Expertinnen und Experten den Förderantrag begleiten, die eine Ökobilanz-Zusatzqualifikation erfolgreich absolviert haben.¹² Sichtbarkeit erlangen die derart ausgebildeten Personen zudem auf Webseiten der Ausbildungsorganisationen: Bei der DGNB werden „DGNB-geprüfte Experten für Ökobilanzierung“ in einer Liste aufgeführt.¹³

Die Preise für die entsprechenden, meist zwei- oder dreitägigen Weiterbildungen belaufen sich bei den verschiedenen Anbietern (z.B. Architektenkammern, Baukosteninformationszentrum, DGNB, Builtworld) auf 450 Euro bis ca. 1.000 Euro. Die Preise variieren, zum Beispiel in Abhängigkeit einer Mitgliedschaft oder für Studierende.

Anzahl an nutzbaren Gebäudeökobilanz-Tools wächst sehr stark an und benötigt gute Qualitätssicherung; Kosten für Ökobilanz-Tools variieren je nach Geschäftsmodell stark.

Die Anzahl der Ökobilanz-Tools hat sich in den letzten Jahren vervielfacht. Mittlerweile (Stand: Januar 2025) sind mehr als 25 Tools auf dem deutschen Markt verfügbar, mit denen sich Gebäudeökobilanzen berechnen lassen. Da die Ergebnisse von der Normen- und Anforderungs-Konformität der Berechnungsinstrumente abhängen, wird aktuell an verschiedenen Stellen an Qualitätssicherungskriterien der Software-Tools gearbeitet. In einer von der DGNB zusammengestellten Übersicht der Ökobilanz-Tools¹⁴ werden methodische Unterschiede und Anwendungsbereiche der Tools deutlich. Zum Beispiel ermöglichen es einige Tools nur, den Umweltindikator Treibhausgaspotenzial auszuwerten, während andere die Berechnung weiterer Umweltparameter zulassen. Möglichkeiten für Schnittstellen, Variationen von Parametern oder die Nutzbarkeit von EPDs sind weitere Differenzierungsmerkmale.

Zur Sicherung der Qualität von Softwareprogrammen zur Erstellung von normkonformen Ökobilanzen bei Gebäuden sowie der Transparenz und Korrektheit der ermittelten Ergebnisse hat sich 2023 der Verein „Gütegemeinschaft LCA Werkzeuge e.V.“¹⁵ gegründet, in dem sich vor allem Expertinnen und Experten der Gebäudeökobilanzierung zusammengetan haben. Auch die „Gütegemeinschaft Gebäudebilanzierung e.V.“, die bislang Energieberatersoftware validierte, hat ihren Tätigkeitsbereich im Juli 2023 auf Ökobilanz- und QNG-Validierung ausgeweitet.¹⁶ Seitens der DGNB besteht darüber hinaus das Angebot, Gebäudeökobilanz-Tools hinsichtlich ihrer Konformität zu den Regeln der DGNB überprüfen zu lassen.

Die Tools zur Berechnung von Gebäudeökobilanzen folgen unterschiedlichen Geschäftsmodellen¹⁷ und Versionen¹⁸. Allgemeine Aussagen zu den Kosten von Ökobilanztools sind daher schwer möglich. Pau-

¹² Energieeffizienzexperten für Förderprogramme des Bundes. [Neubau: Qualifikation zur LCA wird verpflichtend](#). Website von BMWK, BMWFSB, BAFA, KfW, dena.

¹³ Website DGNB: [DGNB-geprüfte Experten für Ökobilanzierung](#).

¹⁴ Die DGNB bietet eine Übersicht aller Tools (Stand: 24.11.2024), inklusive dem Vermerk, ob das Tool in der Gütegemeinschaft ist. DGNB 2024: [Übersicht der Ökobilanztools mit Angaben der Tool-Herstellenden](#)

¹⁵ Gütegemeinschaft LCA Werkzeuge: <https://guetegemeinschaft-lca.de/>

¹⁶ Gütegemeinschaft Gebäudebilanzierung e.V.: <http://www.18599siegel.de/>

¹⁷ Beispielsweise fallen einmalige oder jährliche Lizenzgebühren an, es gibt abonnementbasierte Modelle oder nutzungsabhängige Zahlungen, je nach Anzahl der bilanzierten Projekte oder Anzahl der Mitarbeitenden des Unternehmens. Einige Anbieter bieten auch maßgeschneiderte Preise für ein konkretes Projekt an; Studierende erhalten teilweise einen Rabatt.

¹⁸ Z.B. Basis- und Kompletversionen. Bei Letzteren wird in der Regel mehr Kunden-Support angeboten oder es sind noch weitere Funktionen enthalten (wie die Berechnung des Kreislaufpotenzials der verwendeten Ressourcen).

schal lässt sich sagen, dass für eine Basisversion eines qualitätsgeprüften Ökobilanztools zwischen 700 und 1.800 Euro pro Nutzendem zu zahlen sind. Komplettversionen mit erweiterten Funktionen liegen in der Preisspanne zwischen 1.500 und 2.500 Euro. Wenige Tools kosten in weiteren Varianten bis zu 10.000 Euro. Das Tool „eLCA“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist hingegen kostenlos verfügbar.

Umfrage-Ergebnisse zu den Beratungskosten für Gebäudeökobilanzen

Die meisten der befragten Ökobilanz-Praktizierenden weisen große Praxis-Erfahrungen auf. Nahezu alle bieten Berechnungen und Beratungen zur Optimierung an.

Deutlich über die Hälfte (57%) der Befragten haben zwischen 50 und 100 bzw. mehr als 100 Gebäudeökobilanzen gerechnet, 28% zwischen 20 und 50 Gebäudeökobilanzen, 6% zwischen 5 und 20 und 9% weniger als 5 Gebäudeökobilanzen. Nahezu alle Befragten bieten auch Beratungen zur Optimierung an (91%). Alle bieten die Berechnung von Varianten an, 60% beraten dahingehend, ein z.B. vom Auftraggeber gesetztes Klimaziel zu erreichen. Ein Viertel der Befragten bietet weitere Optionen an.¹⁹

Wie viele Ökobilanzen von ganzen Gebäuden haben Sie bereits berechnet?

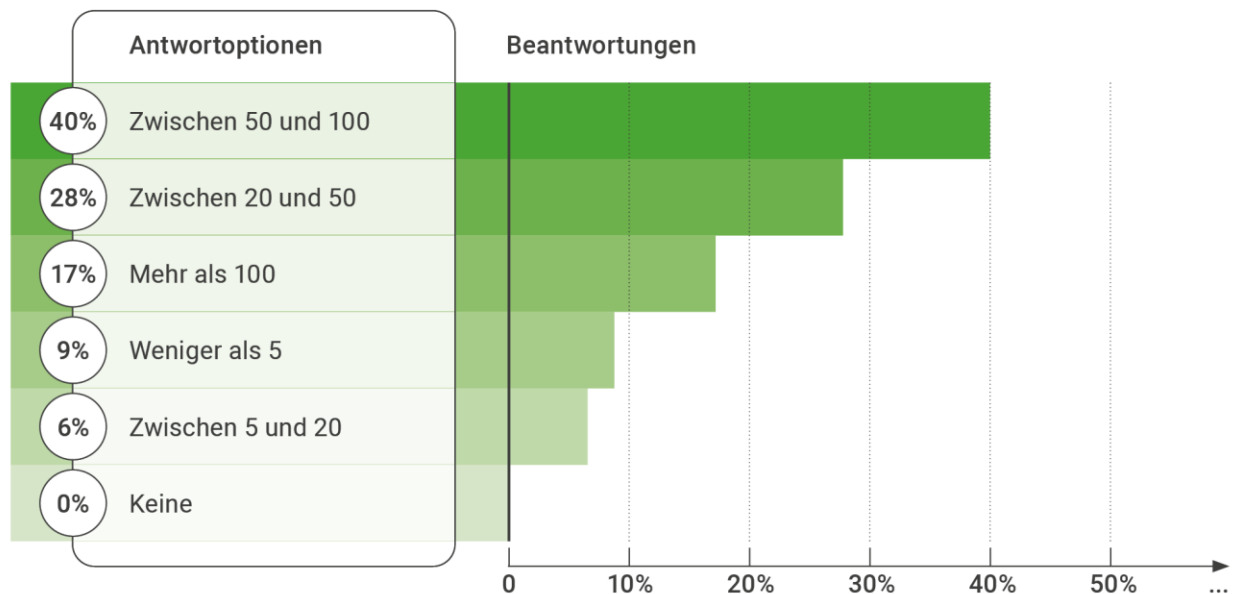


Abbildung 3: Abbildung 2: Eigene Umfrage und Auswertung bei 62 Anbietenden von Gebäudeökobilanzen zu ihren Praxiserfahrungen, Januar 2025

¹⁹ Z.B. Zielwertberechnung auf Science-based targets (SBTi), Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), DGNB-Klimaschutzfahrplan oder Detailuntersuchungen von Bauteilen oder Produkten, wenn Umweltproduktdeklarationen (EPDs) vorliegen.

Beratungskosten für die Berechnung einer Gebäudeökobilanz variieren stark

Die Befragten hatten die Möglichkeit, Mindest- und Höchstwerte, Pauschalwerte oder Durchschnittswerte für die Kosten einer Ökobilanzierung bei ihnen anzugeben. Zudem wurden die Kosten für die Beratung zur Optimierung (z.B. Variantenvergleiche) abgefragt. Die Antworten (siehe Abbildung 4) zeigen die große Bandbreite der Kosten auf. Der Median für den Mindestwert (Minimal) liegt bei 7.000 Euro, der Median für den Höchstwert (Maximal) bei 15.000 Euro. Bei Pauschalangeboten, die von 30% der Befragten angeboten werden, liegt der Median bei 7.000 Euro. Die Antwort nach dem Durchschnittspreis für eine Gebäudeökobilanz liegt im Median (siehe Kreuz in Abbildung 4) bei 10.000 Euro. Beratungsdienstleistungen zur Optimierung werden von den Befragten in einer großen Bandbreite angeboten: Von 400 Euro bis über 50.000 Euro. Der Median hierfür liegt bei 3.000 Euro.

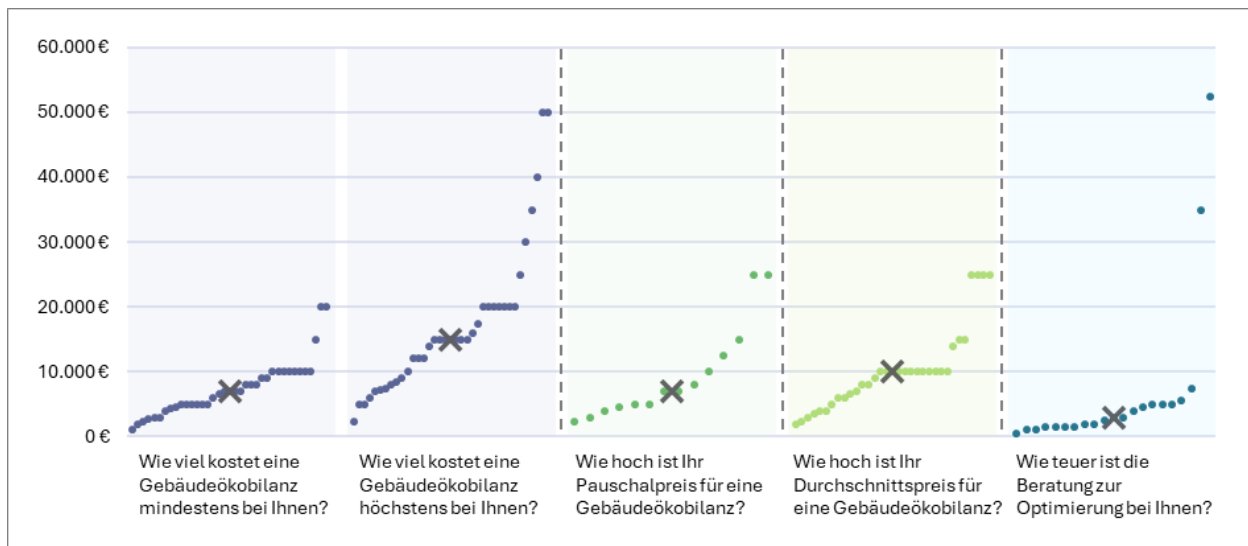


Abbildung 4: Eigene Umfrage und Auswertung bei 62 Anbietenden von Gebäudeökobilanzen zu ihren Beratungskosten, Januar 2025

Kosten der Beratung zur Berechnung der Ökobilanz hängen stark vom Aufwand zur Datenbeschaffung, Gebäudegröße und -typ sowie der Anzahl der Varianten ab. Möglichkeiten zur Kostenreduktion werden in Building Information Modelling (BIM) und digitalen Zwillingen gesehen.

Knapp 80% der Befragten geben an, dass die Beratungskosten von verschiedenen Faktoren abhängen. Am häufigsten wurde die Datenbeschaffung für das Gebäudemodell (74%), die Gebäudegröße (über 65%) und der Gebäudetyp (57%) benannt. 40% nannten auch den Dokumentationsumfang als entscheidendes Kriterium. Weitere 40% gaben an, dass das angestrebte Zertifizierungsziel einen Einfluss auf die Kosten habe. Über die Hälfte der Befragten äußerte sich auch dazu, wo sie Möglichkeiten sehen, Kosten und Aufwände zu reduzieren. Davon benannte die Hälfte die Nutzung von BIM und digitalen Zwillingen als wichtigste Möglichkeit, ihre Beratungskosten zu senken. Auch wurde auf die Notwendigkeit der Standardisierung der Datengrundlage und Vereinfachungen bei der Software sowie die Bereitstellung digitaler Bauteilkataloge hingewiesen.

Wovon machen Sie die Kosten für die Ökobilanzen in der Regel abhängig (Mehrfachauswahl möglich)?

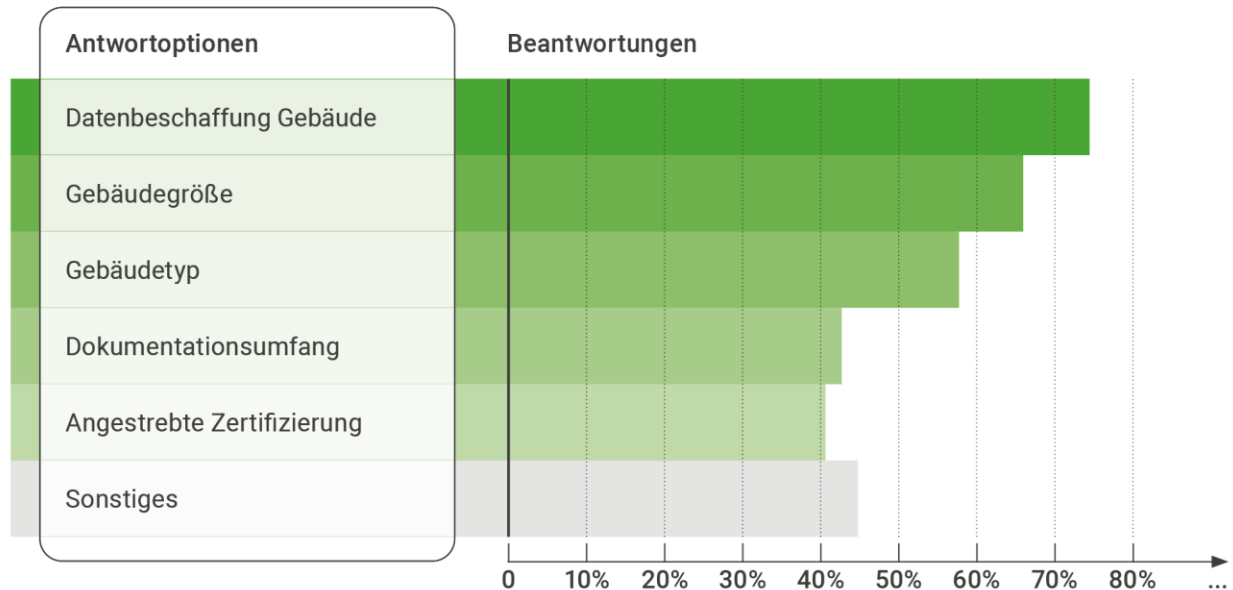


Abbildung 5: Eigene Umfrage und Auswertung bei 62 Anbietenden von Gebäudeökobilanzen zu den Kostenfaktoren, Januar 2025

Die Kosten für die Beratung zur Optimierung hängt zudem stark von der Anzahl der Varianten ab. 54% benennen die Informationslage als Kostenfaktor und 35% bestätigen die Aussage, dass die Kosten auch vom angestrebten Ziel abhängen. Einige der Befragten weisen darauf hin, dass bei projektbegleitender Optimierungsberatung die Anzahl der Projektbesprechungen, die Größe des Teams und Verantwortlichkeiten einen Einfluss auf die Kosten haben.

Vereinheitlichung und Vereinfachung der Gebäudeökobilanz sind nötig – aber auch mehr Ambition gefordert, um Klimaziele zu erreichen

Einige der Befragten äußern sich auch zu Empfehlungen an die Politik: Am häufigsten (7 von 18 Antworten) wird die Vereinheitlichung der Ökobilanzregeln zwischen den verschiedenen Systemen (Zertifizierung, Förderprogramme) empfohlen, aber auch zwischen Deutschland und Europa, beispielsweise bei Nachweisen für die Erfüllung der EU-Taxonomie-Kriterien. Die aktuell vorhandenen Unterschiede führten zu Verwirrung bei den Kunden und verhinderten Vergleichbarkeit. Eine weitere wichtige Empfehlung ist die Vereinfachung der Gebäudeökobilanz (4 der 17 Antworten). Damit würde die Akzeptanz auf dem Markt steigen. Hierfür könnten Schnittstellen mit den Energieberatungsprogrammen genutzt werden, damit Bauteilkatalog, Energieberatung, Bauphysik und Ökobilanz aus einer Hand kommen können. Weitere Empfehlungen umfassen einen stärkeren Fokus auf die Nutzung der Ökobilanzierung zur Optimierung von Gebäuden, die Bereitstellung von Vorlagen und die Änderung der Bezugseinheit von Fläche (pro m² NGF(R)) auf Nutzende (pro Person).

Zusammenfassung der Erkenntnisse und Empfehlungen für Deutschland

Die Ergebnisse aus der Marktrecherche und der Umfrage unter Personen, die Ökobilanzen anbieten, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Expertise und das Angebot im Bereich Gebäudeökobilanz wachsen stetig. Es ist zu erwarten, dass Qualifizierungsnachweise zukünftig noch wichtiger werden (z.B. für staatliche Förderprogramme).
- Die Anzahl an verfügbaren Gebäudeökobilanz-Tools nimmt stark zu, weshalb die Qualitätssicherung der Tools immer wichtiger wird.
- Die Kosten für Weiterbildung und Qualifizierungen schwanken zwischen knapp 500 und 1.000 Euro. Die Kosten für Ökobilanz-Tools hängen von den Geschäftsmodellen der Toolanbietenden ab. Basisvarianten von Tools liegen zwischen 700 und 1.800 Euro pro Nutzenden.
- Die Befragung der 62 Gebäudeökobilanz-Praktiker ergibt eine große Bandbreite bei den Beratungsleistungen und den Beratungskosten für die Berechnung einer Gebäudeökobilanz: Die Mediane von Mindest- und Maximalkosten liegen bei 7.000 respektive 15.000 Euro je Berechnung. Die Kosten hängen stark vom Aufwand zur Datenbeschaffung ab, aber auch von Gebäudegröße und -typ sowie der Anzahl der zu berechnenden Varianten.
- Die Befragten sehen Möglichkeiten zur Kostenreduktion in der Anwendung von BIM und digitalen Zwillingen. Sie weisen auch auf Potenziale hin, die Methoden für die Gebäudeökobilanz zu vereinheitlichen und die Anwendung allgemein zu vereinfachen.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Empfehlungen an die Politik

1. **Lebenszyklus-Regulierung frühzeitig einführen und Marktakteure über Beteiligungsformate mitnehmen:** Deutschland sollte die Vorreiterrolle bei der Lebenszyklusbetrachtung, die es noch vor einigen Jahren über die frühe Veröffentlichung einer einheitlichen und frei zugänglichen Datenbank (ÖKOBAUDAT) noch innehatte, wieder einnehmen. Offenlegungspflichten sowie Anforderungswerte sollten frühzeitig rechtlich verankert werden, d.h. vor den Umsetzungsfristen der EPBD. Die Erfahrungen aus den Vorreiterländern zeigen, dass dies den Kompetenzaufbau befördert.²⁰ Es ist zentral, Marktteilnehmende mitzunehmen und schnellstmöglich Beteiligungsformate wie Runde Tische zur Umsetzung einzurichten. So können die notwendigen Schritte zur Entwicklung des nationalen Fahrplans (siehe EPBD, Frist: Anfang 2027) gemeinsam vorbereitet werden.
2. **Vom EU-Ausland lernen und gemeinsam Harmonisierung vorantreiben:** Neben dem Austausch mit den deutschen Akteuren wird ein intensiver Austausch mit den EU-Ländern empfohlen, die eine Lebenszyklusregulierung bereits eingeführt haben. Die Skandinavischen Länder, die im Nordic Council kooperieren, haben das gegenseitige Lernen institutionalisiert. Deutschland hätte damit auch die Möglichkeit beim Delegierten Rechtsakt, den die EU-Kommission bis Ende 2025 erarbeitet, eigene Positionen einzuspeisen.

²⁰ BPIE 2023: [Regulierung der Lebenszyklus-THG-Emissionen von Gebäuden](#). Wie gehen andere EU Mitgliedsstaaten vor? Wo steht Deutschland?

3. **Erfahrungen aus der Zertifizierung nutzen:** Ebenso wird nahegelegt, einen engeren Austausch basierend auf den jahrelangen Erfahrungen aus den über 10.000 Zertifizierungen aus DGNB und BNB zu suchen. Dieser könnte dabei helfen, sich über Fallstricke und Chancen der Prüfung einer Gebäudeökobilanz auszutauschen.
4. **Qualitätssichernde Mechanismen weiter ausbauen:** Um die Offenlegung der Gebäudeökobilanz als Genehmigungstatbestand einfach einzuführen, gilt es, das Zusammenspiel aus Expertise bei den Personen, Qualität der Werkzeuge und Prüfmechanismen stetig zu optimieren. Dies bedeutet verpflichtende Schulungen derer, die für die Genehmigungen zuständig sind – ähnlich wie dies bei den KfW-Programmen eingeführt wurde –, die Zulassung qualitätsgeprüfter Ökobilanz-Tools und den Aufbau eines bürokratiearmen Validierungsprozesses für die einzelnen Gebäudeökobilanzen.
5. **Schlanke Strukturen mit eingebautem Mechanismus zur Konformitäts-Überprüfung etablieren und Vorbehalte in der Verwaltung abbauen:** Um die Ressourcen der prüfenden Behörden zu schonen und gleichwohl die Qualität zu sichern, sollte ein Prüfmechanismus etabliert werden. Dieser sollte so gestaltet sein, dass er beispielsweise prüft, ob das Ergebnis realitätsnah ist, und nur in Fällen, bei denen Gebäudeökobilanzen außerhalb eines bestimmten Konfidenzintervalls liegen, eine Nachprüfung nötig macht. Über Austausch- und Informationsformate gilt es dann, Bedenken innerhalb der Verwaltung bzw. den genehmigenden Behörden gemeinsam zu bearbeiten und aufzulösen.
6. **Anpassen der Anforderungen zur Gebäudeökobilanz:** Es muss sichergestellt werden, dass die Regeln – d.h. die Methodik und die beschriebenen Qualitäts- und Prüfmechanismen – zwischen Förderung, Zertifizierung sowie später bei einer zukünftigen Baugenehmigung angeglichen werden, sodass keine Doppelvorlage nötig wird.
7. **Verwendung von qualitätsgeprüften Tools bei der Gebäudeökobilanz verankern:** Bei den staatlichen Förderprogrammen, die bereits die Einhaltung von Treibhausgas-Anforderungswerten über den Gebäudelebenszyklus enthalten, sollte der Nachweis der Gebäudeökobilanz zukünftig nur mit qualitätsgeprüften Ökobilanz-Tools erlaubt sein.

Empfehlungen an Marktakteure

1. **Gebäudeökobilanz-Expertise weiter ausbauen:** Um die steigende Nachfrage bedienen zu können, müssen Kapazitäten sichergestellt werden. Deshalb ist es nötig, die Ökobilanz als Standard-Weiterbildung in bestehende Qualifikationsprogramme von Ausbildungsträgern wie Ingenieurkammern und anderen klassischen Weiterbildungsinstituten zu verankern und dabei auf bestehende Formate zurückzugreifen.
2. **Um Qualitätssicherung und Einfachheit in der Anwendung kümmern:** Die Anbieter von Gebäudeökobilanz-Tools sollten sich sowohl um Validierung und Qualitätssicherung bemühen als auch darum, die Aufwände der Datenbeschaffung – und damit deren Kosten – zu reduzieren. Dies kann gelingen, indem Schnittstellen, etwa zu Energieberatungs- oder Ausschreibungssoftware, geschaffen und Prozesse möglichst vereinfacht werden.
3. **Transparenz in die Leistungen der Gebäudeökobilanz-Beratung bringen:** Die Kammern sollten Standardleistungen definieren, um den festgestellten Differenzen bei den Beratungskosten zu

begegnen und so Transparenz in die Leistungsumfänge bringen (analog zur Energieberatung, bspw. in der HOAI). Das ermöglicht es Kunden, die verschiedenen Kostenpunkte zu vergleichen.

4. **Weitere Auswertung von Gebäudeökobilanzen unterstützen:** Um die Analyse von Gebäudeökobilanzen zukünftig zu erleichtern und damit den Erkenntnisgewinn zu vereinfachen, sollten einheitliche Datenstrukturen aufgebaut werden. Dabei geht es weniger um die Daten aus der Gebäudeökobilanz selbst, sondern vor allem um weitere Informationen zum Gebäude, wie beispielsweise die gute Beschreibung der Gebäudeeigenschaften. Beide Informationen (Ökobilanzergebnisse und Gebäudebeschreibung) sollten zusammen eingereicht werden.

Autorinnen: Dr. Anna Braune, Isa Raus, DGNB e.V.; Lisa Graaf, Zsolt Toth, BPIE

Über die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 2.500 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 10.000 Personen in rund 60 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert. Mehr Informationen unter www.dgnb.de

Über BPIE – Buildings Performance Institute Europe

BPIE (Buildings Performance Institute Europe) ist ein europäischer gemeinnütziger Thinktank, der mittels unabhängiger Analysen und Datenerhebungen Forschungsbeiträge für einen klimaneutralen Gebäudebestand leistet und in die politische Debatte auf EU-Ebene sowie in den europäischen Mitgliedsländern einspeist. BPIEs Arbeitsschwerpunkt liegt auf der Evaluierung von Politikinstrumenten und -programmen, sowie der Identifizierung technologischer Lösungen und sozialer Innovationen zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Förderung von erneuerbaren Energien im europäischen Gebäudesektor. Darüber hinaus rückt BPIE die Bedeutung von gesundem Wohnraum (healthy homes) sowie die Notwendigkeit einer Lebenszyklusbetrachtung in den Vordergrund, um Nachhaltigkeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu verankern. Neben seinem Hauptsitz in Brüssel unterhält das Institut seit 2014 auch ein weiteres Büro in Berlin – womit ein besonderer Fokus auf die deutsche, gebäuderelevante Politikentwicklung einhergeht. Mehr Informationen unter: www.bpie.eu

Zitiervorschlag: DGNB/BPIE 2025: Gebäudeökobilanzen: Marktdaten zu Relevanz und Kosten