

One-Stop-Shops

Umfassender Service für den Roll-out energetischer Sanierungsmaßnahmen

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist ein zentraler Baustein, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Doch kommt diese in Deutschland nur schleppend voran – eine Herausforderung, die mit der hohen Komplexität solcher Sanierungen einher geht. Die Planung, Finanzierung und Koordination aller notwendigen Schritte ist für Eigentümer:innen oft eine Überforderung:¹ Von der Bestandsaufnahme des Gebäudezustands über die Prozessplanung bis hin zur Beschaffung von Handwerker:innen und Finanzmitteln sind zahlreiche Akteure und umfassendes Fachwissen gefragt. One-Stop-Shops können Abhilfe schaffen. Sie sind zentrale Anlaufstellen und alleinige Ansprechpartner für Eigentümer:innen, um sie während des gesamten Sanierungsprozesses zu unterstützen. Während es in Frankreich bereits zahlreiche One-Stop-Shops gibt, befinden sie sich in Deutschland noch in der Erprobung.

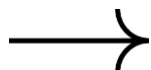


„Die Sanierungsraten im Gebäudebestand in Deutschland liegen mit 1 Prozent p.a. deutlich unter den ca. 2-4 Prozent, die notwendig wären, um die Klimaziele des Pariser Abkommens sowie der EU und der Bundesregierung zu erreichen.“

Topovic (2024): Finanzierung von energetischen Gebäudesanierungen, Hrsg. Umweltbundesamt

Die Handlungsempfehlung des Deutsch-Französischen Zukunftswerks:

Das Zukunftswerk empfiehlt, die energetische Gebäudesanierung sozial und klimagerecht auszugestalten. Mehr erfahren:



<https://df-zukunftswerk.eu/sozial-und-klimagerecht-sanieren>



One-Stop-Shops in Kürze

Ganz generell sind One-Stop-Shops Unternehmen oder Organisationen, die ihren Kunden eine Vielzahl von Produkten oder Dienstleistungen unter einem Dach anbieten. Bei der energetischen Gebäudesanierung zielen One-Stop-Shops darauf ab, durch eine einfachere und kostengünstigere Ausgestaltung des Prozesses die Anzahl energetischer Sanierungen deutlich zu erhöhen.² Sie unterstützen bei den wichtigsten Aufgaben zur Koordination und ggf. Durchführung der energetischen Sanierung und reduzieren damit die Komplexität des

¹ Fjornes, J., & Becker, J. (2022). *Hemmnisse der energetischen Sanierung der von einkommensschwachen Haushalten bewohnten Gebäude* (S. 11). Berlin: adelphi research gGmbH.

² ProRetro. (2024, 19. Januar). *Policy Brief – Recommendations from the ProRetro project* [Deliverable D6.7] (S. 2).

Prozesses.³ Darüber hinaus gibt es in Frankreich bereits einige One-Stop-Shops, die auch die Beschaffung von Finanzmitteln als zentralen Bestandteil ihrer Arbeit verstehen. Das Leistungsspektrum eines One-Stop-Shops unterscheidet sich von Fall zu Fall und kann ausschließlich das Beratungsmodell umfassen, oder darauf aufbauend auch das Unterstützungs- und Umsetzungsmodell:⁴

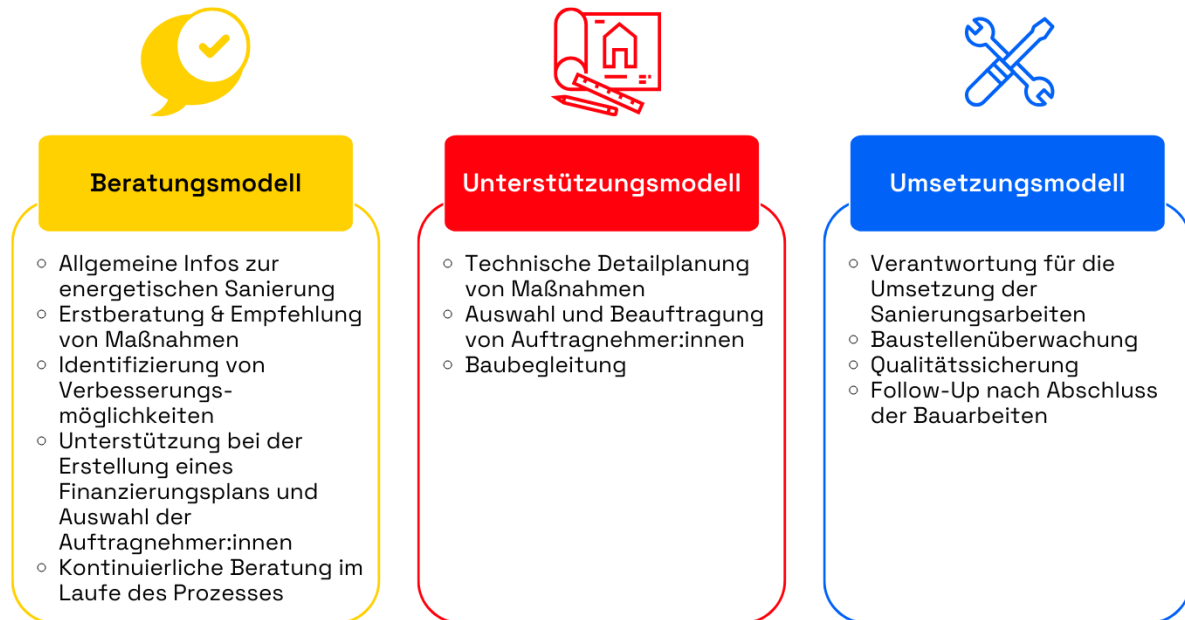


Abbildung 1: Typologie der One-Stop-Shop-Geschäftsmodelle, Milin & Bullier (2021) | eigene Darstellung



Europäische Gesetzgebung

Seit der Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie im Frühjahr 2024 sind die Mitgliedsstaaten zur Einrichtung zentraler Anlaufstellen für die Energieeffizienz in Gebäuden verpflichtet. Diese Regelung muss i.d.R. innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Richtlinie im Mai 2024 auf nationaler Ebene umgesetzt werden.⁵

Artikel 18

Zentrale Anlaufstellen für die Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden

(1) Die Mitgliedstaaten sorgen, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und – falls anwendbar – privaten Interessenträgern, für die Einrichtung von Einrichtungen für technische Hilfe, auch durch integrative zentrale Anlaufstellen für die Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden, die sich an alle an Gebäuderenovierungen beteiligten Akteure richten, darunter Hauseigentümer und Verwaltungs-, Finanz- und Wirtschaftsakteure, wie KMU, einschließlich Kleinunternehmen.

³ Wuppertal Institut. (n.d.). [ProRetro: Verbreitung von Sanierungen privater Wohngebäude durch One-Stop-Shops in Deutschland](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

⁴ Milin, C., & Bullier, A. (2021). [Towards large-scale roll out of "integrated home renovation services" in Europe](#). In ECEEE 2021 Summer Study – 7. Policies for a green recovery in the buildings sector (S. 817–826) (S. 823 f.); ProRetro. (2024, 19. Januar). [Policy Brief – Recommendations from the ProRetro project](#) [Deliverable D6.7] (S. 5).

⁵ Öko-Zentrum NRW. (2024, 10. Mai). [Neue EU-Gebäuderichtlinie](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.; Gebäudeforum klimaneutral. (2024, Mai). [Gebäuderichtlinie \(EPBD\) – Novelle 2024](#). Abgerufen am 10. Januar 2024



One-Stop-Shops in Frankreich

Aktuelle Rahmenbedingungen der Anlaufstellen für energetische Sanierung

In Frankreich gibt es bereits seit 2013 eine gesetzliche Grundlage für die verpflichtende Einrichtung von Anlaufstellen für die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Im Energiegesetzbuch (*Code de l'énergie*) wurden die sogenannten *guichets* als zentrales Instrument der französischen Gebäudesanierungspolitik eingeführt und beschrieben.⁷

Seit 2022 ist *France Rénov'* das zentrale Regierungsprogramm zur Förderung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Es soll allen Menschen gleichberechtigten Zugang zu Informationen und Beratung ermöglichen und Sanierungsprojekte unterstützend begleiten. Die über 450 lokalen One-Stop-Shops des Programms – sogenannte *espaces conseil* (dt. Beratungsstellen) – richten sich dabei besonders an Haushalte mit niedrigem Einkommen.⁸

Finanzierungsvermittlung als Dienstleistung der One-Stop-Shops

Einige One-Stop-Shops in Frankreich sind in ihren Dienstleistungen besonders umfassend und zählen die Beschaffung der Finanzierung für die Sanierungsprojekte zu ihren Kernaufgaben. Das Netzwerk SERAFIN (*Services territoriaux de rénovation : accompagnement et financement*, dt. Regionale Renovierungsdienste: Begleitung und Finanzierung) spielt dabei eine zentrale Rolle.⁹ Von der öffentlichen Hand ins Leben gerufen, soll das Netzwerk die energetische Gebäudesanierung in Wohngebäuden vorantreiben und die Ziele der französischen Energie- und Klimapolitik unterstützen.

Von 2015 bis 2020 hat es den Aufbau von sechs (halb-)öffentlich getragenen One-Stop-Shops, die als Drittfinanzierungsgesellschaften agieren, unterstützt.¹⁰ Diese Drittfinanzierungsgesellschaften sind aufgrund einer im Haushaltsgesetz (*Loi de Finances pour 2024*) festgelegten Ausnahmeregelung zu folgenden Dienstleistungen berechtigt:¹¹

1. Vorfinanzierung öffentlicher Förderungen, um Verschuldung von Eigentümer:innen vorzubeugen.¹²

⁶ Europäische Union. (2024, 8. Mai). [Richtlinie \(EU\) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden \(Neufassung\) \(Text von Bedeutung für den EWR\)](#). Amtsblatt der Europäischen Union, 2024/1275. Abgerufen am 10. Januar 2024.

⁷ Siehe : République française. (2022, 23. Februar). [Code de l'énergie: Article L232-2](#). Abgerufen am 10. Januar 2024. ; République française. (2021, 25. August). [Code de l'énergie: Article L232-3](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

⁸ Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique. (2024, 3. Januar). [Tout savoir sur la rénovation énergétique](#). Aktualisiert am 11. Juni 2024. Abgerufen am 10. Januar 2024.

⁹ Serafin-Renov. (n.d.). [Serafin](#). Abgerufen am 10. Januar 2024

¹⁰ Réfabert, F. (2023, 13. September). [Les one-stop-shops et le tiers financement pour accélérer la rénovation énergétique](#) [PDF-Präsentation] (S. 7). Vortrag gehalten auf der *Conférence sur l'accélération de la rénovation énergétique en France et en Allemagne*, 13. September 2023, Paris. Abgerufen am 10. Januar 2024.

¹¹ Interview mit Francoise Réfabert (2024) ; République française. (2023, 29. Dezember). [Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024: Article 71](#). Abgerufen am 10. Januar 2024

¹² République française. (2014, 27. März). [Code de la construction et de l'habitation: Article L381-1](#). Abgerufen am 10. Januar 2024. ; République française. (2023, 31. März). [Loi du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

2. Eigenständige Vergabe von Krediten. Durch ihre Begleitung des jeweiligen Sanierungsprojektes können diese One-Stop-Shops eine flexiblere und passgenauere Finanzierung ermöglichen und erwartete Energieeinsparungen in die Kreditvergabe einbeziehen.

Nach einer Erprobungsphase wurde die Ausnahmeregelung 2024 im Haushaltsgesetz verstetigt. Die Voraussetzungen für die o.g. Dienstleistungen sind wie folgt:¹³

- eine Genehmigung der französischen Bankenaufsichtsbehörde (*Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR*)
- eine Qualitätskontrolle durch lokale Behörden und der Bankenaufsichtsbehörde
- Besitz ausreichenden Grundkapitals
- Es muss sich um eine (halb-)öffentliche Einrichtung handeln. Die lokalen Energie- und Klimaagenturen (*Agences Locales de l'Energie et du Climat, ALECs*) erfüllen somit die Voraussetzungen nicht, da es sich hierbei um Vereine handelt.¹⁴

Durch die Ergänzung der Finanzierungsmöglichkeiten wird eine große Hürde genommen, die der Ausweitung der energetischen Gebäudesanierung entgegensteht. Denn in vielen Fällen scheitern bereits ausgearbeitete Sanierungsvorhaben an der Verfügbarkeit und/oder an den Konditionen der Kredite. Unabhängig von den https://energie-fr-de.eu/fr/manifestations/lecteur/neu_conference-sur-lacceleration-de-la-renovation-energetique-en-france-et-en-allemande.html - topDrittfinanzierungsgesellschaften werden den Eigentümer:innen über das staatliche Programm *L'Eco Prêt à Taux Zéro* zudem Kredite zu Null-Prozent-Zinssatz für Sanierungsprojekte garantiert.¹⁵



Beispiel aus der lokalen Praxis: Rénov'Occitanie

Rénov'Occitanie, ist mit 31 Beratungsstellen in der Region Okzitanien im Süden Frankreichs einer der sechs One-Stop-Shops des Sérafin-Netzwerks und zu 99 Prozent in öffentlicher Trägerschaft der Region. Ziel ist es, Eigentümer:innen bei umfassenden Sanierungsprojekten zu unterstützen und dabei mindestens 40 Prozent Energieeinsparungen zu erreichen. Das Angebot umfasst die Begleitung, von der Bewertung des Gebäudezustands bis zur Baudurchführung. Durch ein stabiles Netzwerk an Fachkräften erleichtert Rénov'Occitanie die Vermittlung von qualifizierten Handwerker:innen – ein wichtiger Vertrauensfaktor. Zudem unterstützt Rénov'Occitanie bei der Priorisierung der Sanierungsmaßnahmen und dem Vertragsabschluss mit den Fachkräften, überwacht den Baufortschritt und prüft, ob die erwarteten Energieeinsparungen erzielt werden.

Besonders wichtig ist die Unterstützung bei der Finanzierung: Die Einrichtung hilft bei der Beantragung von Fördermitteln, streckt staatliche Zuschüsse vor und vergibt bei Bedarf selbst Kredite. Sobald die staatlichen Zuschüsse ausgezahlt werden, fließen diese Vorschüsse zurück. Bei der Vergabe und Tilgung der Kredite werden die durch das Projekt erwarteten Energieeinsparungen berücksichtigt, die Rénov'Occitanie dank der umfassenden Projektbegleitung detailliert einschätzen kann.¹⁶

¹³ Réfabert, F. (2023, 13. September). [Les one-stop-shops et le tiers financement pour accélérer la rénovation énergétique](#) [PDF-Präsentation]. Vortrag gehalten auf der *Conférence sur l'accélération de la rénovation énergétique en France et en Allemagne*, 13. September 2023, Paris. Abgerufen am 10. Januar 2024.; Interview mit Françoise Réfabert, 2024

¹⁴ Réfabert, F. (2023, 13. September). [Les one-stop-shops et le tiers financement pour accélérer la rénovation énergétique](#) [PDF-Präsentation] (S. 8). Vortrag gehalten auf der *Conférence sur l'accélération de la rénovation énergétique en France et en Allemagne*, 13. September 2023, Paris. Abgerufen am 10. Januar 2024.

¹⁵ Agence nationale de l'habitat (ANAH). (2024, Februar). [Les aides financières en 2024](#) [Leitfaden] (S. 39). Abgerufen am 10. Januar 2024.

¹⁶ Interview mit Stéphane Mas (2024).



One-Stop-Shops in Deutschland: Aktueller Stand

One-Stop-Shops sind in Deutschland noch in der Erprobungsphase und gesetzlich nicht verankert. Das Forschungsprojekt *Pro Retro* zeigt, dass die Pilotvorhaben meist dem oben skizzierten Beratungsmodell entsprechen.¹⁷

Mehrere One-Stop-Shops betreiben eine aktive Netzwerkbildung, die den Austausch von Informationen mit Fachleuten, wie Energieberater:innen, Architekturbüros oder Bauunternehmer:innen und eine Weiterempfehlung von qualifizierten Fachleuten an die Kund:innen ermöglicht.¹⁸ Doch bieten sie momentan keine Dienstleistungen an, die nach dem oben beschriebenen Umsetzungsmodell die Baubegleitung oder die Qualitätssicherung gewährleisten. Eine Ausnahme besteht bis 2025 noch im privaten Bereich. Das sich in Auflösung befindende Wuppertaler Unternehmen *Raumfabrik* übernimmt alles für eine Sanierung Notwendige: von der Erstberatung über die Planung bis hin zur Umsetzung und Qualitätssicherung. Allerdings übernimmt auch sie nicht die Beschaffung der finanziellen Mittel.¹⁹ Diese Praxis ist bislang in keinem deutschen One-Stop-Shop zu finden und verfügt auch nicht über eine rechtliche Grundlage.



Zum Weiterlesen

Beispiele für One-Stop-Shops in Frankreich:

- Service Public de l'Efficacité Énergétique de la Région des Hauts-de-France. (n.d.). [Hauts-de-France Pass Rénovation](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Région Occitanie. (n.d.). [Rénov'Occitanie](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Région Grand Est. (n.d.). [Oktave](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

¹⁷ ProRetro. (n.d.). [ProRetro-One-Stop-Shop für Berlin](#). Abgerufen am 10. Januar 2024; Siehe unter: „unsere One-Stop-Shops“.

¹⁸ ProRetro. (2024, 19. Januar). [Policy Brief – Recommendations from the ProRetro project](#) [Deliverable D6.7] (S. 7).

¹⁹ [Raumfabrik AG](#). (n.d.). Abgerufen am 10. Januar 2024.



Kontakt

Deutsch-Französisches Zukunftswerk

c/o Forschungsinstitut für Nachhaltigkeit - Helmholtz-Zentrum Potsdam (RIFS)

Autorin: Deborah Ferreira – deborah.ferreira@df-zukunftswerk.eu

Wissenschaftliche Leitung: Julia Plessing – julia.plessing@df-zukunftswerk.eu

In der Zusammenarbeit mit kommunalen Expertinnen und Akteuren in Deutschland und Frankreich identifiziert das Zukunftswerk regelmäßig Instrumente und fachliche Konzepte, die im anderen Land kaum bekannt sind oder einen spannenden bilateralen Vergleich bieten. Mit den Factsheets stellt das Forschungs- und Dialogteam relevante Forschungsergebnisse zur Verfügung. Sie bieten Überblickswissen mit Quellenangaben sowie Hinweise für die vertiefende Lektüre.



Umgesetzt von

