



MITTELSTAND  
**GLOBAL**  
MARKTERSCHLIESSUNGS-  
PROGRAMM FÜR KMU

# Nachhaltiges Bauen in Italien

Handout zur Zielmarktanalyse

Geschäftsanhörung 18.-21.11.2024



Durchführer



CAMERA DI COMMERCIO  
ITALIANA PER LA GERMANIA  
ITALIENISCHE HANDELSKAMMER  
FÜR DEUTSCHLAND

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Italienische Handelskammer für Deutschland e.V. (ITKAM)

### Text und Redaktion

Ronny Seifert, Christina Harms, Nicole Hildsberg

### Stand

01.11.2024

### Gestaltung und Produktion

ITKAM

### Bildnachweis

Canva

Mit der Durchführung dieses Projekts im Rahmen des Bundesförderprogramms Mittelstand Global/ Markterschließungsprogramm beauftragt:



CAMERA DI COMMERCIO  
ITALIANA PER LA GERMANIA  
ITALIENISCHE HANDELSKAMMER  
FÜR DEUTSCHLAND

Das Markterschließungsprogramm für kleine und mittlere Unternehmen ist ein Förderprogramm des:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz



MITTELSTAND  
**GLOBAL**  
MARKTERSCHLIESSUNGS-  
PROGRAMM FÜR KMU

Die Studie wurde im Rahmen des Markterschließungsprogramms für das Projekt Geschäftsanbahnung Italien Nachhaltiges Bauen erstellt.

Das Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt.

Die Zielmarktanalyse steht der Germany Trade & Invest GmbH sowie geeigneten Dritten zur unentgeltlichen Verwertung zur Verfügung.

Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet der Herausgeber nicht, sofern ihm nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

# Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	<b>1</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Abstract</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Wirtschaftsdaten kompakt</b> .....	<b>4</b>
Weitere Informationen über Bauwirtschaft in Italien .....	10
<b>3 Nachhaltiges Bauen in Italien</b> .....	<b>11</b>
3.1 Marktpotenziale und -chancen .....	11
3.2 Künftige Entwicklungen in den relevanten Segmenten und Nachfragesektoren: Immobilienbestand und Sanierungsbedarf .....	12
3.3 Aktuelle Vorhaben, Projekte und Ziele .....	18
3.4 Nationale und regionale Institutionen und Kontakte für nachhaltiges Bauen in Italien .....	21
3.5 Die wichtigsten Branchenmessen für nachhaltiges Bauen in Italien .....	24
3.6 Wettbewerbssituation .....	25
3.7 Stärken und Schwächen des Marktes für die Branche Nachhaltiges Bauen .....	25
<b>4 Kontaktadressen</b> .....	<b>28</b>
<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>29</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Immobilienbestand in Italien, Stand 2022.....	12
Abbildung 2: Ausgewiesene Energieklassen nach APE bei Wohn- und Nichtwohngebäuden 2022 in %.....	13
Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl energieeffizienter Sanierungsprojekte (gefördert durch den Superbonus) .....	14
Abbildung 4: Energieeffizienzarbeiten pro 100 Wohngebäude, aufgeteilt nach Regionen, Stand 31. Juli 2024..	15
Abbildung 5: Umsatz in der Bauwirtschaft (inkl. Instandhaltungsarbeiten) im Öffentlichen Bereich nach ISTAT- Index .....	19

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Hauptkriterien des Zertifizierungssystems LEED/GBC Italia .....	17
Tabelle 2: Nationale Institutionen für nachhaltiges Bauen in Italien .....	21
Tabelle 3: Regionale Institutionen für die Region Lombardei .....	22
Tabelle 4: Regionale Institutionen für die Region Südtirol.....	22
Tabelle 5: Regionale Institutionen für die Region Emilia-Romagna .....	23
Tabelle 6: Wichtige Branchenmessen .....	24

# 1 Abstract

Der italienische Markt für nachhaltiges und ressourceneffizientes Bauen bietet gute Chancen für Unternehmen, es müssen aber auch einige Markteintrittsbarrieren berücksichtigt und ein adäquater Umgang mit ihnen gefunden werden. Die Wirtschaftszahlen lassen optimistisch auf eine mögliche Zusammenarbeit stimmen. Laut dem italienischen Verband für nachhaltiges Bauen *GBC Italia*, hat in Italien die Aufmerksamkeit und die Sensibilität für das Thema Nachhaltigkeit im Bausektor in den letzten Jahren exponentiell zugenommen. Seit 2017 steigen auch die Umsätze im Bereich der Bauinvestitionen, signifikant vor allem ab dem Jahr 2022. Auch in den Jahren 2023 – und wie die neusten Zahlen des Statistikinstitutes ISTAT zeigen – im ersten Halbjahr 2024 hält der Wachstumstrend an, wozu vor allem die öffentlichen Bauprojekte beitragen.

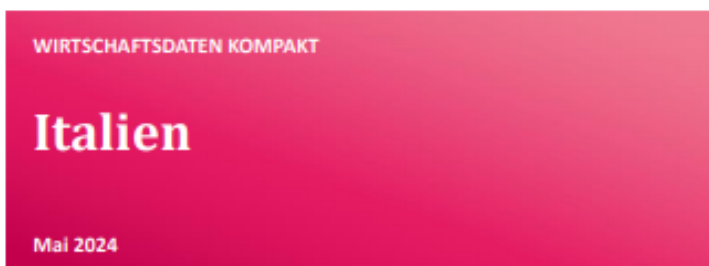
Ein entscheidender Grund für den anhaltenden Anstieg ist hier das Konjunkturförderprogramm des PNRR („Nationaler Plan für Aufbau und Resilienz“), der 108 Mrd. Euro für Maßnahmen im Bausektor bis Ende 2027 vorgesehen hat. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 191 Mrd. Euro – das aus dem europäischen Corona-Wiederaufbaufonds „NextGenerationEU“ stammt – erhält Italien durch dieses Förderprogramm eine mehr als solide Grundfinanzierung für den Aufbau von Zukunftsprojekten. Daraus finanziert wurde auch der sogenannte Superbonus 110 Prozent, der im Jahr 2020 von der Regierung als staatliche Fördermaßnahme eingeführt wurde, um die energetische Sanierung von Gebäuden zu fördern und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Baubranche zu mildern.

Die Fördermittel und Maßnahmen haben wirtschaftlich somit zunächst die gewünschten Erfolge erzielt und einen Boom in der Baubranche ausgelöst, brachten jedoch auch Nachteile mit sich, da die Nachfrage nach energetischer Sanierung seitens der Hauseigentümer stark anstieg, was zu einer Verknappung der Baumaterialien, einer enormen Kostensteigerung und zu Betrügereien führte. Mit dem Wechsel der Regierung Italiens im Oktober 2022 wurde das milliardenschwere Förderprogramm schrittweise eingeschränkt. Die Konsequenz war der Einbruch von privaten Energieeffizienzprojekten, die in diesem Sommer einen Tiefstand erreichten, dennoch konnten die öffentlichen Investitionen und Arbeiten den erwarteten Einbruch der Bauinvestitionen bisher ausgleichen.

Insgesamt hat Italien im Unterschied zu vielen anderen europäischen Ländern bereits starke Anreize für die dringend notwendige Einsparung des Energieverbrauchs beim Gebäudesektor geschaffen. Die Finanzierungsmöglichkeiten auf dem italienischen Markt für nachhaltiges Bauen sind immer noch vielfältig, auch wenn die Regeln in den letzten beiden Jahren verschärft und die Steuervergünstigungen reduziert wurden. Die positiven sowie auch negativen Konsequenzen, die durch Förderprogramme wie den Superbonus 110 entstanden sind, können für die restlichen EU-Länder hoffentlich ein lehrhaftes Beispiel bei der Umsetzung der neuen EU-Gebäuderichtlinie, die seit dem Frühjahr dieses Jahres gilt, sein.

Die vorliegende Zielmarktanalyse ist im Rahmen des Markterschließungsprogrammes für KMU von der Italienischen Handelskammer für Deutschland e.V. (ITKAM) erstellt worden. Das Programm wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gefördert. Diese Studie dient in erster Linie als Vorabinformation über den italienischen Markt im Bereich nachhaltiges und ressourceneffizientes Bauen für die Teilnehmenden der Geschäftsanbahnungsreise nach Mailand und Bologna, die vom 18.11. bis 21.11.2024 stattfindet. Ziel der Geschäftsanbahnung ist es, deutsche Unternehmen bei der Geschäftspartnersuche in Italien zu unterstützen, bereits bestehende Geschäftsbeziehungen zu vertiefen und den Unternehmen die Möglichkeit zu geben, den italienischen Markt zu sondieren.

## 2 Wirtschaftsdaten kompakt



### Basisdaten

Fläche (km <sup>2</sup> )		301.340
Einwohner (Mio.)		2023: 58,9; 2028: 58,0*
Bevölkerungswachstum (%)		2023: -0,3; 2028: -0,3*
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )		2023: 198,9
Fertilitätsrate (Geburten/Frau)		2023: 1,3
Geburtenrate (Geburten/1.000 Einwohner)		2023: 6,9
Altersstruktur		2023: 0-14 Jahre: 12,2%; 15-24 Jahre: 9,8%; 25-64 Jahre: 53,5%; 65 Jahre und darüber: 24,5%
Analphabetenquote (%)		2019: 0,7*
Geschäftssprache(n)		Italienisch, Englisch
Rohstoffe	agrarisch	Getreide, Südfrüchte, Oliven, Wein
	mineralisch	Kohle, Antimon, Quecksilber, Zink, Pottasche, Marmor, Baryt, Asbest, Bims, Flussspat, Feldspat, Pyrit (Schwefel), Erdgas- und Rohölreserven
Gas - Produktion (Mrd. cbm)		2020: 3,9; 2021: 3,2; 2022: 3,2
Erdöl - Produktion (Tsd. bpd)		2020: 111,6; 2021: 100,4; 2022: 92,5
Gas - Reserven (Billionen cbm)		2020: 0,0
Erdöl - Reserven (Mrd. Barrel)		2020: 0,6
Währung	Bezeichnung	Euro; 1 Euro = 100 Cent
	Euro-Referenzkurs (März 2024)	1 Euro = 1,081 US\$
	Jahresdurchschnitt	2023: 1 Euro = 1,081 US\$ 2022: 1 Euro = 1,053 US\$ 2021: 1 Euro = 1,183 US\$

### Wirtschaftslage

Bruttoinlandsprodukt (BIP, nominal)	
- Mrd. Euro	2023: 2.085; 2024: 2.159*; 2025: 2.227*
- Mrd. US\$	2023: 2.256; 2024: 2.328*; 2025: 2.390*
BIP/Kopf (nominal)	
- Euro	2023: 35.435; 2024: 36.703*; 2025: 37.916*
- US\$	2023: 38.326; 2024: 39.580*; 2025: 40.701*
BIP/Kopf in Kaufkraftstandard	2021: 31.500; 2022: 34.400; 2023: 36.700*

\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

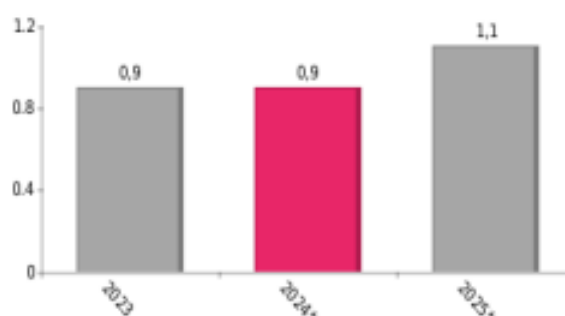
-1-

BIP-Entstehung (Anteil an nominaler Bruttowertschöpfung in %)	2022: Bergbau/Industrie 20,5; Handel/Gaststätten/Hotels 15,6; Transport/Logistik/Kommunikation 9,0; Bau 5,2; Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft 2,2; Sonstige 47,5
BIP-Verwendung (Anteil an BIP in %)	2022: Privatverbrauch 59,6; Bruttoanlageinvestitionen 22,1; Staatsverbrauch 19,2; Bestandsveränderungen 0,6; Außenbeitrag -1,5

## Wirtschaftswachstum

**Bruttoinlandsprodukt**

Veränderung in %, real



Wirtschaftswachstum nach Sektoren (% real)	2022: Transport/Logistik/Kommunikation 11,1; Bau 10,2; Handel/Gaststätten/Hotels 8,1; Bergbau/Industrie -0,1; Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft -1,8
Inflationsrate (%)	2023: 5,9; 2024: 1,6*; 2025: 1,9*
Arbeitslosenquote (%)	2023: 7,7; 2024: 7,5*; 2025: 7,3*
Durchschnittslohn (Euro, brutto, Monatslohn im Jahresdurchschnitt)	2021: 26.905; 2022: 27.129; 2023: 27.734
Haushaltssaldo (% des BIP)	2023: -7,4; 2024: -4,4*; 2025: -4,7*
Leistungsbilanzsaldo (% des BIP)	2023: 0,3; 2024: 1,5*; 2025: 1,5*
Investitionen (% des BIP, brutto, öffentlich und privat)	2023: 20,9; 2024: 21,8*; 2025: 21,9*
Ausgaben für F&E (% des BIP)	2019: 1,5; 2020: 1,5; 2021: 1,5
Staatsverschuldung (% des BIP, brutto)	2023: 137,3; 2024: 138,6*; 2025: 141,7*
Ausländische Direktinvestitionen	
- Nettotransfer (Mio. US\$)	2020: -23.622; 2021: -8.956; 2022: 19.947
- Bestand (Mio. US\$)	2020: 490.197; 2021: 449.962; 2022: 448.493
- Hauptländer (Anteil in %, Bestand)	2022: Niederlande 23,8; Frankreich 17,5; Luxemburg 17,1; Vereinigtes Königreich 7,6; Deutschland 9,2; Schweiz 6,2; Spanien 4,4; Belgien 2,8; Sonstige 11,4
- Hauptbranchen (Anteil in %, Bestand)	2022: verarbeitende Industrie 29,4; sonstige Dienstleistungen 20,1; Finanzdienstleistungen 11,1; Kommunikation 9,6; Handel 9,2; Sonstige 20,6
Währungsreserven (Mrd. US\$, zum 31.12.)	2021: 48,6; 2022: 46,6; 2023: 48,9
Auslandsverschuldung (Mrd. Euro zum 31.12.)	2021: 2.467,2; 2022: 2.490,8; 2023: 2.538,8

\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

-2-

## Außenhandel

Warenhandel (Mrd. US\$, Veränderung zum Vorjahr in %, Abweichungen durch Rundungen)

	2020	%	2021	%	2022	%
Einfuhr	426,5	-10,2	568,2	33,2	695,2	22,4
Ausfuhr	498,8	-7,2	615,9	23,5	659,4	7,1
Saldo	72,3		47,7		-35,8	

\*Aus Gründen der internationalen Vergleichbarkeit wird der Warenhandel des Landes in US\$ angegeben. Den Warenhandel auf Eurobasis finden Sie bei [Eurostat](#).

Außenhandelsquote (Ex- + Importe/BIP in %)

2020: 48,8; 2021: 54,9; 2022: 65,5

Exportquote (Exporte/BIP in %)

2020: 26,3; 2021: 28,6; 2022: 31,9

Einfuhrgüter nach SITC (% der Gesamteinfuhr)

2022: Chem. Erzg. 15,5; Gas 9,9; Maschinen 7,1; Nahrungsmittel 6,9; Erdöl 6,5; Kfz und -Teile 6,4; Elektronik 4,6; Textilien/Bekleidung 4,5; Eisen und Stahl 4,5; Elektrotechnik 4,2; Sonstige 29,9

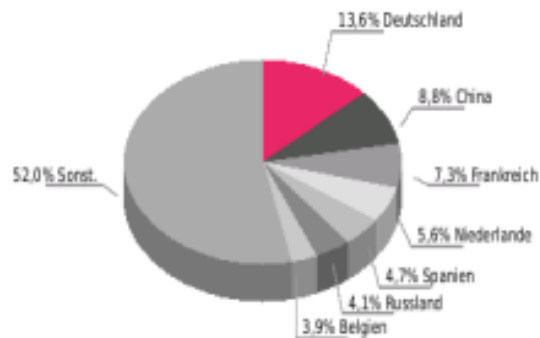
Ausfuhr Güter nach SITC (% der Gesamtausfuhr)

2022: Maschinen 16,3; Chem. Erzg. 15,4; Kfz und -Teile 6,6; Nahrungsmittel 6,5; Textilien/Bekleidung 6,4; Eisen und Stahl 4,5; Elektrotechnik 4,0; Petrochemie 3,9; Metallwaren 3,6; NE-Metalle 2,5; Sonstige 30,3

Hauptlieferländer

### Hauptlieferländer

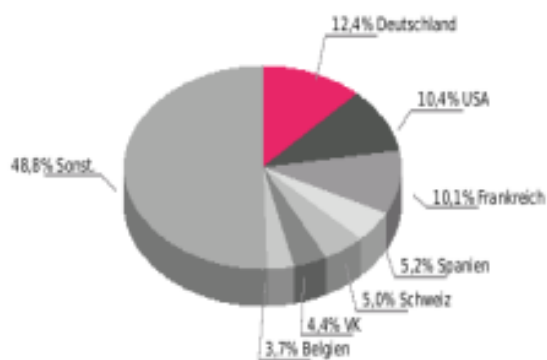
2022; Anteil in %



Hauptabnehmerländer

### Hauptabnehmerländer

2022; Anteil in %



\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

-3-



Dienstleistungshandel (Mrd. US\$,  
Veränderung zum Vorjahr in %,  
Abweichungen durch Rundungen)

	2021	%	2022	%	2023*	%
Ausgaben	114,4	20,8	140,1	22,5	157,8	12,7
Einnahmen	103,5	21,3	127,5	23,1	145,9	14,5
Saldo	-10,9		-12,6		-11,9	

WTO-Mitgliedschaft

ja, seit 01.01.1995

Freihandelsabkommen

Italien profitiert im Rahmen seiner EU-Mitgliedschaft von den Freihandelsabkommen der EU. Zurzeit bestehen Abkommen mit 78 Staaten; weitere Freihandelsabkommen werden zurzeit verhandelt; zur Übersicht siehe [www.wto.org](http://www.wto.org) -> Trade Topics, Regional Trade Agreements, RTA Database, By country/territory

Mitgliedschaft in Zollunion

EU-Zollunion, seit 01.01.1958

## Beziehung der EU zu Italien

Warenhandel EU-27 (Mrd. Euro,  
Veränderung zum Vorjahr in %,  
Abweichungen durch Rundungen)

	2021	%	2022	%	2023	%
Einfuhr der EU	267,0	22,7	316,4	18,5	306,3	-3,2
Ausfuhr der EU	281,2	24,3	343,5	22,2	339,3	-1,2
Saldo	14,2		27,1		33,0	

Dienstleistungshandel EU-27 (Mrd.  
Euro, Veränderung zum Vorjahr in %,  
Abweichungen durch Rundungen)

	2020	%	2021	%	2022	%
Ausgaben der EU	48,6	-22,9	61,0	25,6	78,3	28,3
Einnahmen der EU	58,2	-17,6	69,0	18,4	85,4	23,8
Saldo	9,6		8,0		7,1	

## Beziehung Deutschlands zu Italien

Warenhandel (Mrd. Euro, Veränderung  
zum Vorjahr in %, Abweichungen durch  
Rundungen)

	2021	%	2022	%	2023*	%
dt. Einfuhr	65,4	21,3	73,2	11,9	72,1	-1,4
dt. Ausfuhr	75,5	24,6	89,2	18,1	87,3	-2,1
Saldo	10,1		16,0		15,2	

Deutsche Einfuhrgüter nach SITC  
(% der Gesamteinfuhr)

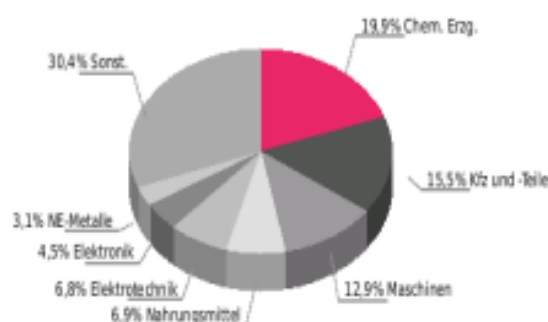
2023\*: Maschinen 14,2; Kfz und -Teile 13,5; Chem. Erzg. 12,9; Nahrungsmittel 9,6; Eisen und Stahl 5,9; Elektrotechnik 4,8; Metallwaren 3,9; Textilien/Bekleidung 3,6; NE-Metalle 3,2; Getränke/Tabak 2,2; Sonstige 26,2

\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

## Deutsche Ausfuhrgüter

## Deutsche Ausfuhrgüter nach SITC

2023\*; % der Gesamtausfuhr



Rangstelle bei deutschen Einfuhren

2023: 5 von 239 Handelspartnern\*

Rangstelle bei deutschen Ausfuhren

2023: 6 von 239 Handelspartnern\*

Dienstleistungshandel (ohne Reiseverkehr) (Mrd. Euro, Veränderung zum Vorjahr in %, Abweichungen durch Rundungen)

	2021	%	2022	%	2023	%
Ausgaben	7,0	14,0	8,3	17,9	8,8	6,3
Einnahmen	8,1	16,3	10,1	25,9	10,1	-0,6
Saldo	1,1		1,8		1,3	

Deutsche Direktinvestitionen (Mio. Euro)

- Bestand

2020: 48.659; 2021: 51.523; 2022: 54.179

- Nettotransfer

2021: +1.509; 2022: +5.331; 2023: +2.761\*

Direktinvestitionen Italiens in Deutschland (Mio. Euro)

- Bestand

2020: 28.841; 2021: 28.709; 2022: 33.958

- Nettotransfer

2021: +1.477; 2022: +960; 2023: -227\*

Doppelbesteuerungsabkommen

Es gilt das mit Italien abgeschlossene Abkommen vom 18.10.1989; in Kraft seit 27.12.1992

Investitionsschutzabkommen

Kein Abkommen

Anzahl wichtiger vom Bund geförderter Auslandsmessen

2024: 16

Weitere Informationen unter:

[www.auma.de/de/ausstellen/messen-finden](http://www.auma.de/de/ausstellen/messen-finden) --> Erweiterte Suche

Auslandshandelskammer

Mailand; [www.ahk.it](http://www.ahk.it)

Deutsche Auslandsvertretung

Rom; <https://italien.diplo.de/it-de/vertretungen/deutsche-botschaf-rom>

Auslandsvertretung Italiens in Deutschland

Berlin; <https://ambberlino.esteri.it/>

\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

-5-

## Klimaindikatoren

Treibhausgasemissionen (tCO <sub>2</sub> eq. pro Kopf)	2010: 7,6; 2020: 5,7
Treibhausgasemissionen (Anteil weltweit in %)	2010: 1,0; 2020: 0,7
Emissionsintensität (tCO <sub>2</sub> eq. pro Mio. US\$ BIP)	2010: 209,7; 2020: 179,2
Erneuerbare Energien (Anteil am Primärenergieangebot in %)	2011: 12,5; 2021: 18,5
Emissionsstärkste Sektoren (2020, nur national, Anteil in %)	Elektrizität/Wärme: 27,7; Transport: 23,5; Gebäude: 17,7

## Infrastruktur

Straßennetz (km, befestigt)	2021: 228.863
Schiennetz (km, alle Spurbreiten)	2020: 18.475
Mobiltelefonanschlüsse	2022: 1.330 pro 1.000 Einwohner
Internetnutzer	2022: 851 pro 1.000 Einwohner
Stromverbrauch/Kopf (kWh)	2022: 5.270

## Einschätzung des Geschäftsumfeldes

Hermes Länderkategorie	keine Risikoeinstufung
Corruption Perceptions Index 2023	Rang 42 von 180 Ländern
Sustainable Development Goals Index 2023	Rang 24 von 193 Ländern

Weitere Informationen zu Wirtschaftslage, Branchen, Geschäftspraxis, Recht, Zoll, Ausschreibungen und Entwicklungsprojekten können Sie unter [www.gtai.de/italien](http://www.gtai.de/italien) abrufen.

Für die Reihe Wirtschaftsdaten kompakt werden die folgenden Standardquellen verwendet: ADB, AUMA, BMF, BMWK, BMZ, BP, Bundesbank, CIA, Climatewatch, Destatis, Euler Hermes, Europäische Kommission, Eurostat, FAO, IEA, IWF, OECD, SDSN, United Nations, UN Comtrade, UNCTAD, UN-Stats, Transparency International, Weltbank. Zum Teil wird zudem auf nationale und weitere internationale Quellen zurückgegriffen.

Quellen: *Germany Trade & Invest* bemüht sich, in allen Datenblättern einheitliche Quellen zu nutzen, so dass die Daten für unterschiedliche Länder möglichst vergleichbar sind. Die **kursiv gedruckten Daten** stammen aus nationalen Quellen oder sind für das jeweilige Land in unserer Standardquelle nicht verfügbar. Dies ist bei einem Vergleich dieser Daten mit den Angaben in Datenblättern zu anderen Ländern zu berücksichtigen.

*Germany Trade & Invest* ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt *Germany Trade & Invest* deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Ihre Ansprechpartnerin  
bei Germany Trade & Invest:

**Barbara Kussel**  
T +49 (0)228 249 93-356  
[barbara.kussel@gtai.de](mailto:barbara.kussel@gtai.de)

**Germany Trade & Invest**  
**Standort Bonn**  
Villemombler Straße 76  
53123 Bonn  
Deutschland  
T +49 (0)228 249 93-0  
[trade@gtai.de](mailto:trade@gtai.de)  
[www.gtai.de](http://www.gtai.de)

**Germany Trade & Invest**  
**Hauptsitz**  
Friedrichstraße 60  
10117 Berlin  
Deutschland  
T +49 (0)30 200 099-0  
[invest@gtai.com](mailto:invest@gtai.com)  
[www.gtai.com](http://www.gtai.com)

\* vorläufige Angabe, Schätzung bzw. Prognose

-6-

## Weitere Informationen über Bauwirtschaft in Italien

GTAI-Informationen zu Italien	Link
Prognosen zu Investitionen, Konsum und Außenhandel	<a href="#">Wirtschaftsausblick Italien</a>
Potenziale kennen, Risiken richtig einschätzen	<a href="#">SWOT-Analyse</a>
Länderspezifische Basisinformationen zu relevanten Rechtsthemen in Italien	<a href="#">Recht Kompakt Italien</a>

# 3 Nachhaltiges Bauen in Italien

## 3.1 Marktpotenziale und -chancen

Mit der im Frühjahr 2024 beschlossenen Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die insbesondere aufgrund von möglichen Sanierungsverpflichtungen in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert wurde, haben EU-Staaten nun grünes Licht für die überarbeitete Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden gegeben. Die EPBD- Reform ist Teil des Klimapakets „Fit for 55“<sup>1</sup> und beinhaltet zwölf konkrete Vorschläge, wie man die Netto-Treibhausgasemission bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 senken möchte und somit einen Schritt Richtung klimaneutrales Europa bis 2050 machen will. Die neuen Rechtsvorschriften bilden den Rahmen für die Mitgliedstaaten zur Verringerung der Emissionen und des Energieverbrauchs von Gebäuden in der gesamten EU und müssen nun von den einzelnen Staaten innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht umgesetzt werden. Es bleibt jedoch den Mitgliedstaaten überlassen, wie sie die Richtlinie implementieren, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 %, und bis 2035 um 20-22 % zu senken.

Der Gebäudesektor gilt dabei bisher neben dem Verkehrssektor als großes Hindernis auf dem Weg zur Klimaneutralität. Nach Angaben der EU-Kommission entfallen 36 % der Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union auf Gebäude, sowie 40 % des Energieverbrauchs und mehr als die Hälfte des Gasverbrauchs (hauptsächlich durch Heizung, Kühlung und Warmwasser).<sup>2</sup> Problematisch ist außerdem, dass etwa 35 % der Gebäude innerhalb der EU älter als 50 Jahre sind und fast 75 % des Gebäudebestands als energetisch ineffizient gelten.<sup>3</sup> Bei Nichtwohngebäuden müssen nach der neuen Richtlinie 16 % der Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz bis 2030, und 26 % der Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz bis 2033 renoviert werden. Zusammen mit dem beschlossenen Ausstieg aus Heizungen mit fossilen Brennstoffen, der vermehrten Installation von Solaranlagen und der Verpflichtung zu "Zero Emission Buildings" (ZEB) für neue Wohngebäude ergibt sich so ein großer Bedarf an nachhaltigen Baumaßnahmen in den kommenden Jahren. Besonders in Italien werden sich durch den hohen Bestand an alten und sanierungsbedürftigen Gebäuden Chancen auch für deutsche Unternehmen ergeben.

Laut dem italienischen Verband für nachhaltiges Bauen, GBC Italia, hat in Italien in den letzten Jahren die Aufmerksamkeit und die Sensibilität für das Thema Nachhaltigkeit exponentiell zugenommen, ebenso wie die Zahl der Unternehmen, die in diesem Bereich tätig sind. Seit 2017 steigen auch die Umsätze im Bereich der Bauinvestitionen, verstärkt vor allem seit 2022. Nach Angaben der Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE; italienischer Bauverband<sup>4</sup>) beliefen sich die nationalen Bauinvestitionen 2022 auf 176 Mrd. Euro, was einem deutlichen Anstieg von +15,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Investitionen in den Wohnungsbau erreichten im Jahr 2022 87,4 Mrd. Euro und damit ein Plus von 21,7 % gegenüber 2021. Der Wachstumstrend setzte sich auch 2023, und nach den ersten Wirtschaftsdaten des italienischen Institutes ISTAT (Nationale Institut für Statistik) auch im ersten Halbjahr 2024 fort. Auf die genaue Entwicklung wird im nächsten Kapitel eingegangen. Ein entscheidender Grund für das Wachstum ist das Konjunkturförderprogramm des „Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza“ (PNRR; „Nationaler Plan für Aufbau und Resilienz“), das insgesamt 108 Mrd. Euro für Maßnahmen im Bausektor bis Ende 2027 vorsieht.

Ein wesentlicher Bestandteil im Rahmen des PNRR- Programms mit direkter Auswirkung auf den Bausektor war Italiens „Superbonus 110 Prozent“, der 2020 von der Regierung unter Ministerpräsident Giuseppe Conte eingeführt wurde. Dieser Bonus bedeutete, der Staat übernahm zu 100 % die Kosten für eine klimagerechte Umrüstung von Eigenheimen (oder für Anti-Erdbeben-Maßnahmen) inklusive einer Steuerrückerstattung von 10 %, wenn anschließend eine Verbesserung von mindestens zwei Energieklassen nachgewiesen werden konnte. Sowohl Neubau

<sup>1</sup> Der Name des Pakets bezieht sich auf das Ziel der EU, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken.

<sup>2</sup> Quelle: [https://germany.representation.ec.europa.eu/news/energieeffizienz-von-gebauten-rat-und-parlament-einigen-sich-auf-neue-vorgaben-2023-12-08\\_de](https://germany.representation.ec.europa.eu/news/energieeffizienz-von-gebauten-rat-und-parlament-einigen-sich-auf-neue-vorgaben-2023-12-08_de)

<sup>3</sup> Pressemitteilung der Europäischen Kommission am 12. April 2024: <https://germany.representation.ec.europa.eu>

<sup>4</sup> [www.ance.it](http://www.ance.it)

als auch Renovierungen mussten dabei den jeweiligen Umweltmindestkriterien (Criteri Minimi Ambientali, CAM) genügen.

Das staatliche Förderprogramm führte zwar zu einem starken Investitionsanstieg im Bausektor, brachte jedoch auch etliche Nachteile und angebliche Betrügereien mit sich: Die Nachfrage seitens der Hauseigentümer\*innen nach Sanierungen stieg enorm und der Interessenkonflikt zwischen Immobilienbesitzer\*innen und Baufirmen ließ die Kosten in die Höhe schießen. Angebote wurden hier oft nicht geprüft – „tanto paga lo stato“, der Staat zahlt ja sowieso, war die Devise und Baumaterialien wurden knapp. Die Preise für Heizungsanlagen stiegen dadurch beispielsweise um 286 % und die Preise für Fenster um 208 %, ermittelte die staatliche Energieagentur ENEA.<sup>5</sup>

Mit dem Wechsel der Regierung Italiens im Oktober 2022 und dem Amtseintritt von Ministerpräsidentin Giorgia Meloni wurde das milliardenschwere Förderprogramm schrittweise eingeschränkt. Während 2023 der Superbonus 90 eine 90-prozentige Steuergutschrift für Energieeffizienzmaßnahmen (oder Anti-Erdbeben-Maßnahmen), welche die Energieklasse um zwei Stufen erhöht, ermöglichte, gilt für 2024 und 2025 noch eine Steuergutschrift von 70 % beziehungsweise 65 %. Die Voraussetzungen dafür wurden ebenfalls verschärft, beispielsweise gilt: Bei Einfamilienhäusern (*villette*) muss es sich um die Hauptwohnung handeln, zusätzlich gilt ein Einkommensmaximum. Außerdem ist eine Verbesserung von 2 Energieklassen durch zertifizierte Fachleute nachzuweisen. Dies führte zuletzt auch zu einem starken Rückgang der staatlich geförderten Sanierungsprojekte. Insgesamt gab es in Italien bis Juni 2024 496.194 Projekte im Rahmen der energetischen Sanierungen, die durch den Superbonus gefördert wurden, diese entsprachen einem Gesamtinvestitionswert in Höhe von 119.515 Mio. Euro.<sup>6</sup> Neben dem Superbonus gibt es aber in Italien noch viele weitere Förderinstrumente, die Steuergutschriften zwischen 50 % und 65 % bei bestimmten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vorsehen (s. a. Kapitel 3.3).

### 3.2 Künftige Entwicklungen in den relevanten Segmenten und Nachfragesektoren: Immobilienbestand und Sanierungsbedarf

In Italien hat der Immobilienbestand von 2010 bis 2021 um 10,5 % zugenommen, im Jahr 2021 ging das Finanzamt von insgesamt 66,5 Mio. Immobilieneinheiten aus (2010: 60,2 Mio.)<sup>7</sup>. Den mit Abstand größten Zuwachs gab es dabei bei Einheiten zur produktiven Nutzung (+42,1 %), der Zuwachs bei Wohneinheiten fiel dagegen wesentlich geringer aus (+ 5,6 %).

Insgesamt lässt sich der Immobilienmarkt wie folgt aufteilen:

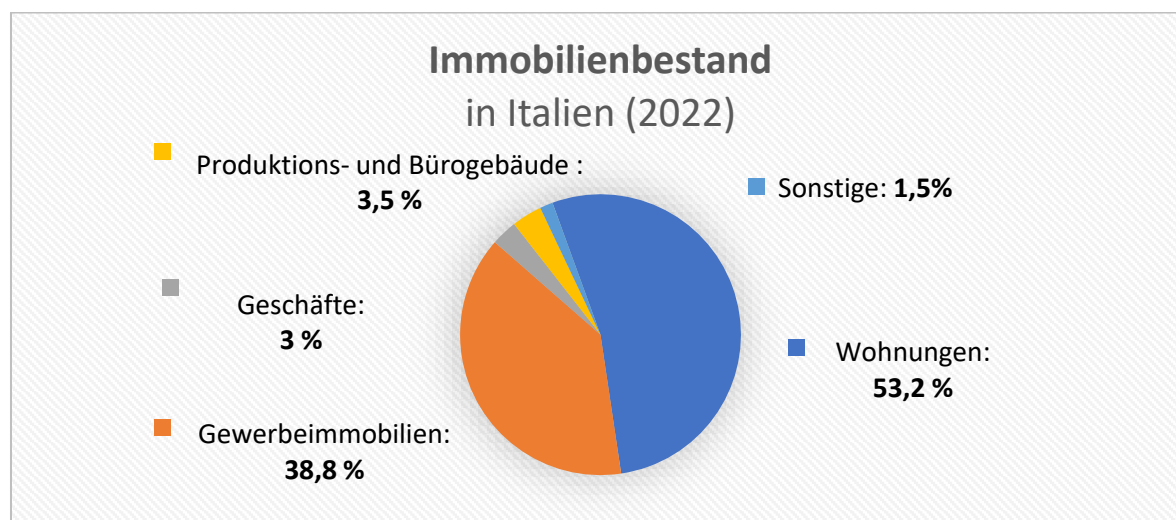


Abbildung 1: Immobilienbestand in Italien, Stand 2022<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Quelle: [www.sueddeutsche.de/wirtschaft/italien-gebaeudesanierung-betruegereien-1.5553277](http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/italien-gebaeudesanierung-betruegereien-1.5553277)

<sup>6</sup> Quelle: Newsletter ANCE „Edilizia Flash“ Nr. 4, September 2024

<sup>7</sup> Die Studie dazu wurde auf Basis von Daten der Agenzia delle Entrate und Catasto Edilizio Urbana 2023 erstellt.

<sup>8</sup> Eigene Darstellung, Quelle: Impact Report 2023, S. 136

Der größte Teil des Immobilienbestands besteht aus Wohnungen, die 53,2 % des Gesamtbestands ausmachen, gefolgt von Gewerbeimmobilien (38,8 %), Geschäften (3 %) und Produktions- und Bürogebäuden (3,5 %). Betrachtet man dagegen den Zeitraum, in dem Wohngebäude in Italien gebaut wurden, so stellt man fest: 74 % des Gesamtbestandes sind vor 1980 entstanden (und somit kurz vor oder nach der ersten Energieeffizienzgesetzgebung 1976). 4,8 Mio. Gebäude davon stammen aus der Zeit vor den 60-er Jahren und 25 % der Immobilien wurden bereits vor 1945 erbaut.<sup>9</sup>

Dies verdeutlicht den hohen Anteil an historischen Gebäuden und den enormen Bedarf an Modernisierung und energieeffizienter Sanierung in Italien, wie auch eine Studie des Institutes ENEA (Nationale Agentur für neue Technologien, Energie und Nachhaltige Entwicklung)<sup>10</sup> im Jahr 2022 gezeigt hat. Dazu wurden stichprobenartig insgesamt etwa 1,3 Mio. Energieausweise (APE<sup>11</sup>) aus ganz Italien ausgewertet. Der Energieausweis klassifiziert ein Gebäude, ähnlich wie in Deutschland, anhand seiner Energieeffizienz in verschiedene Klassen, von A4 (höchste Effizienz) bis G (niedrigste Effizienz). Aus der Studie ging hervor, dass im Wohnbereich fast 60 % der Gebäude nur die Energieklassen F (Wohnungen mit sehr hohem Verbrauch, zwischen 120 und 160 kWh/ m<sup>2</sup> pro Jahr, dreimal höher als in Klasse A) oder G (mit einem jährlichen Verbrauch von mehr als 160 kWh/ m<sup>2</sup>, zwischen fünf- bis zehnmals höher als in Energieklasse A) aufweisen. Nur 14,1 % der Gebäude gehörten der Energieklasse C oder höher an.

Ein besseres Bild ergab die Auswertung von Nichtwohngebäuden, bei denen aber immer noch nur eines von fünf Gebäuden in die Energieklasse C oder besser fällt, während 44,8 % der Gebäude der Kategorie F oder G angehörten, wie die folgende Grafik zeigt:

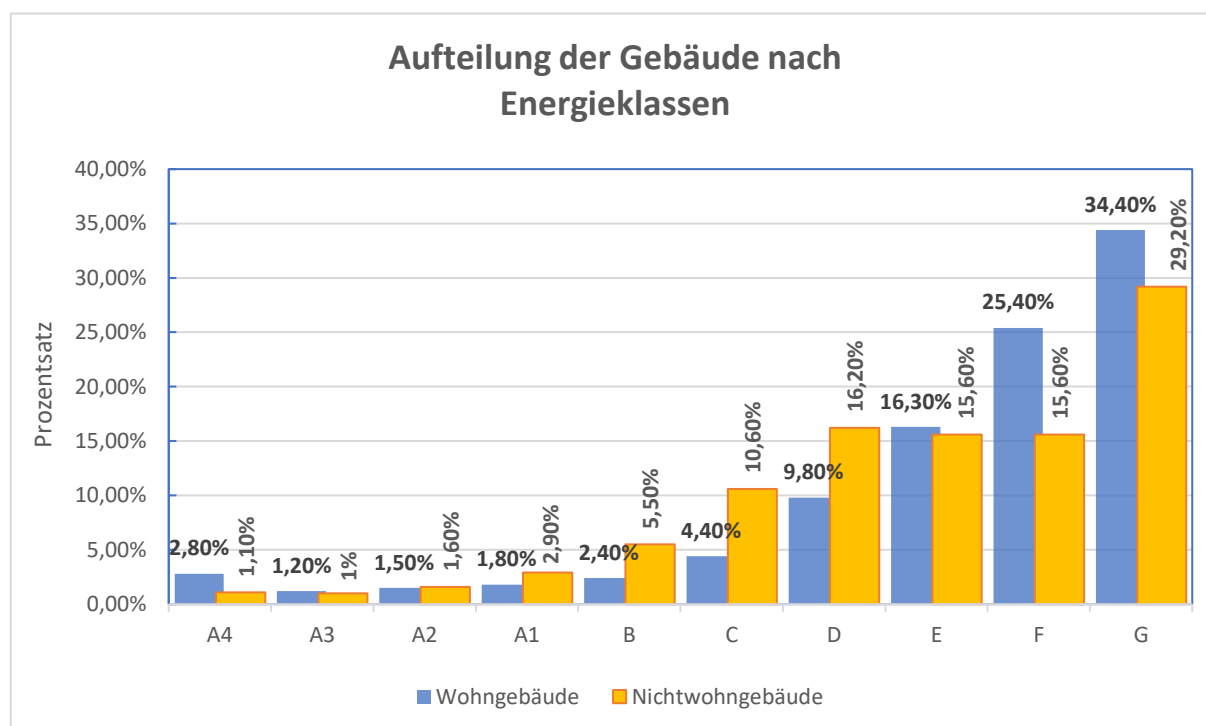


Abbildung 2: Ausgewiesene Energieklassen nach APE bei Wohn- und Nichtwohngebäuden 2022 in %<sup>1</sup>

Angesichts der hohen Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude und den ambitionierten Vorschriften der EU-Kommission kann man davon ausgehen, dass Italien auch in den nächsten Jahren weiterhin intensiv in die Sanierung und den Umbau von Gebäuden investieren muss, um die vorgegebenen EU-Ziele zu erreichen.

<sup>9</sup> Quelle: Impact Report, S. 137

<sup>10</sup> Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, [www.enea.it/en/](http://www.enea.it/en/)

<sup>11</sup> In Italien heißt der Energieausweis für Gebäude „Attestato di Prestazione Energetica“ (APE), er ist obligatorisch für den Verkauf, die Vermietung und bei größeren Renovierungen von Gebäuden.

Obwohl die Baubranche allgemein, und besonders im öffentlichen Sektor, ein Wachstum verzeichnen kann (s. Kapitel 3.3), sind dagegen die Energieeffizienzprojekte und das Investitionsvolumen im privaten Bereich, vor allem durch die Kürzungen des Superbonus, in den letzten Monaten rückläufig, wie die folgende Grafik zeigt.<sup>12</sup>

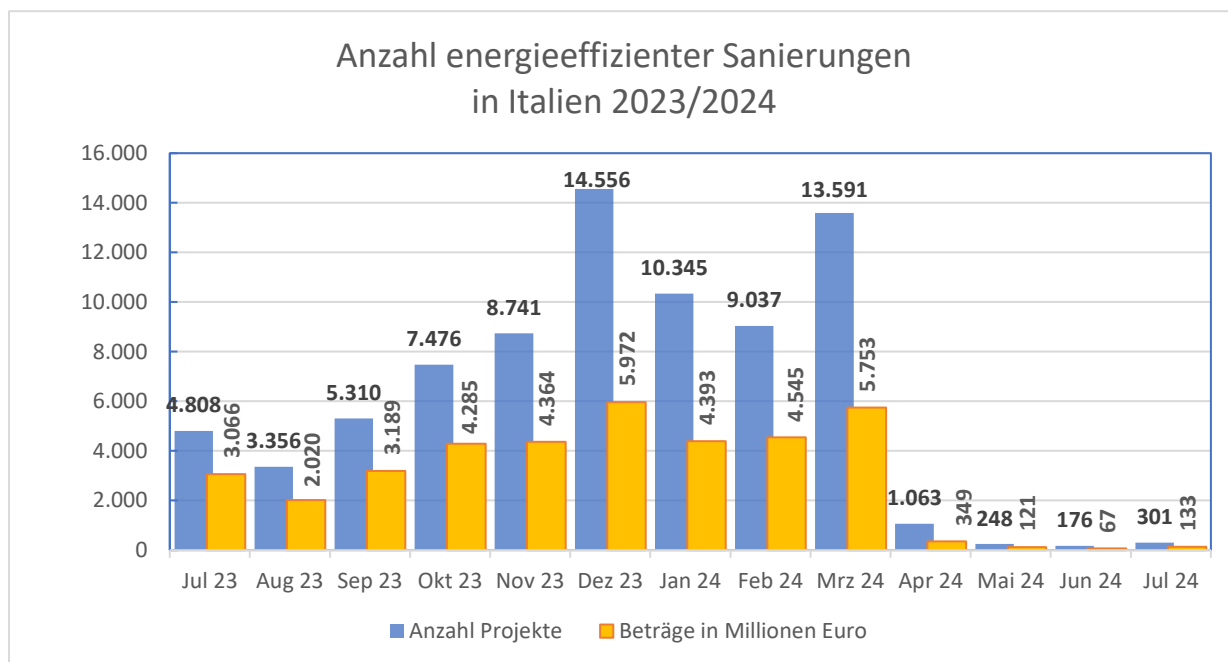


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl energieeffizienter Sanierungsprojekte (gefördert durch den Superbonus)

Seit Beginn der Einführung des Superbonus gingen bis zum 31.7.2024 insgesamt 496.194 Anträge mit einer Gesamtinvestition in Höhe von 119,5 Mrd. Euro ein. Von diesen Arbeiten sind mittlerweile 94 % der Sanierungsprojekte endgültig abgeschlossen, während der verbleibende Teil mit einer Investitionssumme von 7,1 Mrd. (davon 5,5 Mrd. für Eigentumswohnungen) noch aussteht. Im Juni dieses Jahres wurde mit nur 176 gemeldeten Projekten (und einem Investitionsvolumen von 67 Mio. Euro), die durch den Superbonus gefördert wurden, ein Tiefstand erreicht. Im Juli zeichnetet sich dagegen wieder ein Aufwärtstrend ab und das Investitionsvolumen verdoppelte sich im Vergleich zum vorherigen Monat. Ob diese Tendenz für den Rest des Jahres anhält, muss sich zeigen.

Zusätzlich gibt es große regional Unterschiede bezüglich der energetischen Sanierungen: Die regionale Verteilung zeigt, dass die meisten Energieeffizienzarbeiten bisher im Norden Italiens durchgeführt wurden (51 %). An zweiter Stelle steht der Süden (28,9 %), gefolgt vom Zentrum (20,1 %). Die meisten energetischen Sanierungen fanden bisher in den Regionen Venetien (12,3 pro 1000 Einwohnende), gefolgt von den Abruzzen (11,6 pro 1000 Einwohnende) und Friaul-Julisch Venetien gemeinsam mit dem Aostatal (11,4 pro 1000 Einwohnende) statt.

Dies bedeutet, bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt in Italien, dass bisher landesweit durchschnittlich 5,8 % der Immobilien (gebaut zwischen 1946 und 2005) energetisch saniert wurden. In den nördlichen und zentralen Gegenden liegt die Quote mit über 7 % damit über dem Süden (knapp 4 %), was aber auch mit den unterschiedlichen klimatischen Gegebenheiten zusammenhängt. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über alle italienischen Regionen.

<sup>12</sup> Quelle: Newsletter ANCE „Edilizia Flash“ Nr. 4, September 2024



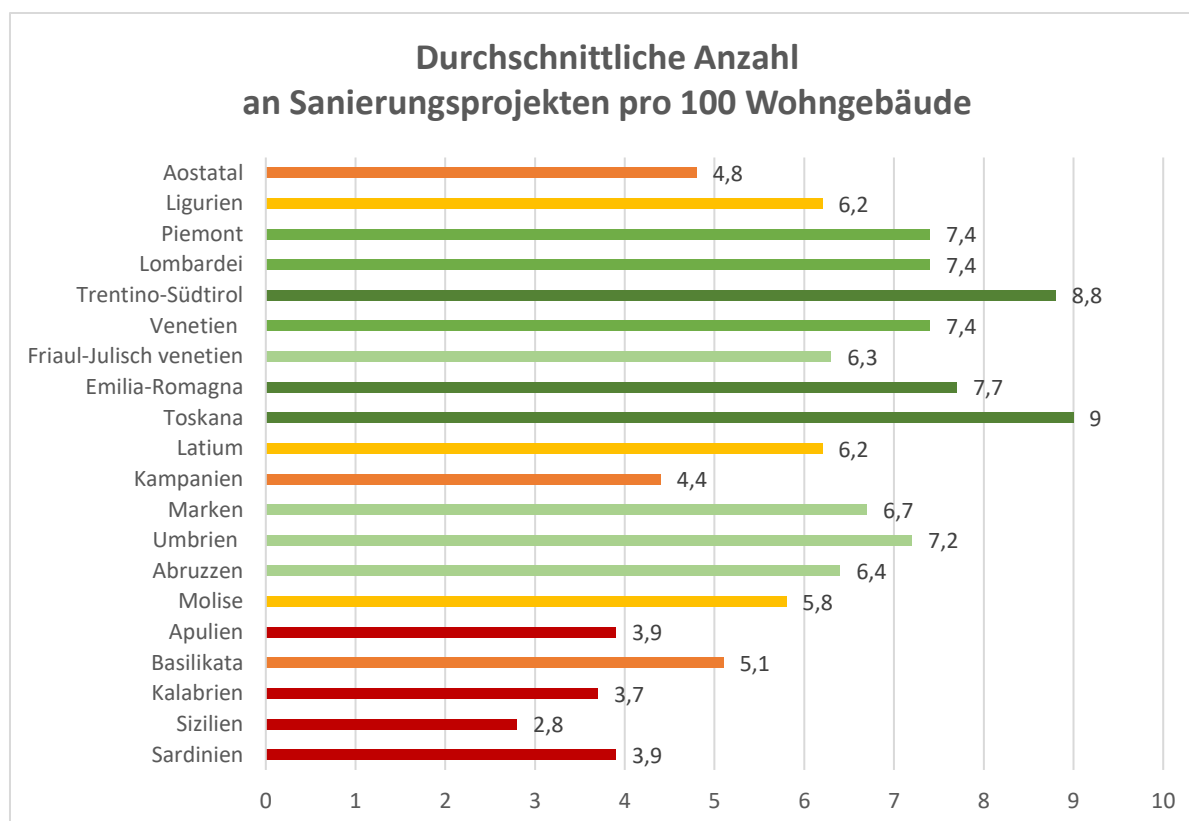


Abbildung 4: Energieeffizienzarbeiten pro 100 Wohngebäude, aufgeteilt nach Regionen, Stand 31. Juli 2024<sup>13</sup>

Während in Deutschland – wenn es um nachhaltiges, effizientes Bauen und Zertifizierungen geht – die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit ihrem internationalen Netzwerk federführend ist, stellt in Italien der Green Building Council Italia (GBC Italia)<sup>14</sup> die wichtigste Anlaufstelle dar.

Der GBC Italia ist Teil des Netzwerks des World Green Building Council (World GBC), dem mehr als 75 Green Building Councils sowie über 46.000 Mitgliedsorganisationen auf der ganzen Welt angehören. Damit stellt das Netzwerk des GBC die größte internationale Gemeinschaft für nachhaltige Bauweise und Immobilienwirtschaft dar. GBC Italia (Hauptsitz: Rovereto, Provinz Trient) hat heute mehr als 360 Mitglieder, die die gesamte Wertschöpfungskette im Bauwesen repräsentieren: Von Planungs- und Architekturbüros zu produzierenden Unternehmen im Baugewerbe, von Verbänden bis hin zu öffentlichen Institutionen, Auftraggebern und Forschungsinstituten. Primäres Ziel dieses weltweiten Netzwerkes ist es, die negativen Auswirkungen der Baubranche auf die Umwelt zu reduzieren und gleichzeitig die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gebäudenutzenden zu verbessern. Damit dies möglich ist, steht die Förderung der Zusammenarbeit zwischen allen Sektoren der Immobilien- und Bauindustrie, der Regierung, akademischen Einrichtungen und allen anderen Interessengruppen im Vordergrund, um die ehrgeizigen Ziele des Pariser Abkommens und der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung zu verwirklichen. Der italienische Verband arbeitet hier eng mit dem USGBC (United States Green Building Council) zusammen.

Der Entscheidungsprozess für die Zertifizierung durch GBC Italia umfasst folgende Schritte:

1. Das Projektteam reicht den Antrag auf Zertifizierung zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen und Dokumentationen ein.
2. Die Zertifizierungsstelle führt eine Vorprüfung durch, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Informationen vorliegen.
3. Das Technische Komitee und die externen Prüfer\*innen bewerten das Projekt anhand der festgelegten Kriterien.
4. Falls notwendig, wird dem Projektteam Feedback gegeben, um Anpassungen vorzunehmen und

<sup>13</sup> Quelle: eigene Darstellung, Daten aus Newsletter „Edilizia Flash“ Nr. 4, September 2024

<sup>14</sup> <https://gbcitalia.org/>

Anforderungen zu erfüllen.

5. Nach Abschluss der Bewertung trifft die Zertifizierungsstelle die finale Entscheidung und vergibt das Zertifikat, wenn alle Kriterien erfüllt sind.

Der USGBC hat auch das weltweit anerkannte Zertifizierungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)<sup>15</sup> entwickelt, das auch GBC Italia verwendet, aber an folgende spezifische Gegebenheiten Italiens angepasst wurde:

- Regionale Umweltbedingungen: Berücksichtigung lokaler Klimabedingungen und ökologischer Herausforderungen;
- Kulturelle und historische Aspekte: Integration von Kriterien, die den Schutz und die Bewahrung des kulturellen Erbes Italiens berücksichtigen;
- Marktbesonderheiten: Anpassung der Kriterien an italienische Bau- und Umweltvorschriften.

Durch diese Anpassungen stellt GBC Italia sicher, dass die Zertifizierungssysteme sowohl international vergleichbar als auch lokal relevant sind, um eine nachhaltige Baupraxis in Italien zu fördern. Zusätzlich zu den Kriterien LEED hat GBC Italia deshalb folgende 4 Protokolle erstellt: GBC Home, GBC Quartieri (spezialisiert auf die nachhaltige Entwicklung von Stadtvierteln), GBC Condomini (nachhaltige Entwicklung von Mehrfamilienhäusern und Wohnkomplexen/Eigentumswohnungen) sowie GBC Historic Building. LEED setzt sich aus verschiedenen Kategorien zusammen, die jeweils spezifische Aspekte der Nachhaltigkeit im Bauwesen abdecken. Jede Kategorie enthält mehrere Kriterien (Credits), für deren Erfüllung Punkte vergeben werden. Die Gesamtpunktzahl eines Projekts bestimmt die Zertifizierungsstufe: Certified, Silver, Gold oder Platinum.

Der wichtigste Aspekt des Zertifizierungssystems LEED/GBC Italia ist der ganzheitliche, mehrdimensionale Ansatz. Das Bewertungsraster umfasst alle Energie- und Umweltaspekte eines Gebäudes und dessen gesamten Lebenszyklus sowie den Standort. In der folgenden Tabelle werden die Hauptkategorien und deren einzelne Aspekte zusammengefasst:

Hauptkategorie:	Unterkriterien:
<b>Sustainable Sites (SS)</b> – Nachhaltigkeit des Standortes und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortwahl und -entwicklung</li> <li>• Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln</li> <li>• Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit</li> <li>• Vermeidung von Umweltauswirkungen: Minimierung von Bodenversiegelung und Reduzierung des städtischen Wärmeinseleffekts durch grüne Dächer, Fassadenbegrünung und ähnliche Maßnahmen</li> <li>• Schutz und Wiederherstellung von Lebensräumen</li> <li>• Nähe zu Annehmlichkeiten (Schulen, Geschäften, medizinischen Einrichtungen etc.) um lange Wege zu minimieren</li> </ul>
<b>Water Efficiency (WE)</b> – Effizienter Wasserverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Gesamtwasserverbrauchs: Verringerung der Wassermenge, die im Gebäude und für die Landschaftspflege benötigt wird</li> <li>• Effiziente Wassernutzung: Förderung von Technologien und Praktiken, die den Wasserverbrauch optimieren</li> <li>• Innovative Abwassersysteme</li> <li>• Wasseraufbereitung und -wiederverwendung</li> <li>• Regenwasserbewirtschaftung: Kontrolle und Nutzung von Regenwasser, um Überschwemmungen zu verhindern und die Belastung der städtischen Kanalisation zu minimieren</li> </ul>

<sup>15</sup> LEED ist das weltweit am weitesten verbreitete und am häufigsten verwendete freiwillige Zertifizierungssystem für die energetische und ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden mit insgesamt mehr als 100.000 zertifizierten Gebäuden weltweit, dies entspricht ungefähr einer Fläche von rund 2,6 Milliarden Quadratmetern.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserqualität: Sicherstellung, dass das Wasser, das in und um das Gebäude verwendet wird, sauber und sicher ist sowie Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität</li> </ul>
<b>Energy and Atmosphere (EA) –</b> Energie und Atmosphäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffizienz verbessern: Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden durch den Einsatz effizienter Systeme, Technologien und Materialien</li> <li>Nutzung erneuerbaren Energien</li> <li>Innovative Abwassersysteme</li> <li>Nachhaltiges Energiemanagement: Implementierung von Systemen zur Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes</li> <li>Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen: Minimierung der Treibhausgasemissionen, die mit dem Energieverbrauch des Gebäudes verbunden sind</li> </ul>
<b>Materials and Resources (MR) –</b> Baumaterialien und Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswahl nachhaltiger Baumaterialien</li> <li>Ressourcenschonung: Optimierung der Materialnutzung und Minimierung von Abfällen während des Baus und der Nutzung des Gebäudes.</li> <li>Abfallmanagement und Recycling</li> <li>Nutzung regionaler Materialien</li> <li>Effiziente Nutzung von Ressourcen während der Bauphase und im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes</li> <li>Gesundheitliche und ökologische Sicherheit: Vermeidung von Materialien, die gesundheitsgefährdende Substanzen enthalten oder erhebliche Umweltschäden verursachen</li> </ul>
<b>Indoor Environmental Quality (IEQ) –</b> Innenraumqualität und Wohlbefinden der Gebäudenutzer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Innenraumluftqualität: Sicherstellen, dass die Luft in Innenräumen frei von Schadstoffen und Verunreinigungen ist</li> <li>Erhöhung des thermischen Komforts: Schaffung einer komfortablen Temperaturumgebung für die Gebäudenutzer</li> <li>Optimierung der Beleuchtung: Sicherstellung ausreichender natürlicher und künstlicher Beleuchtung zur Unterstützung der visuellen und psychischen Gesundheit</li> <li>Schutz vor Lärmbelästigung: Minimierung von Lärmstörungen innerhalb des Gebäudes und Verbesserung der akustischen Bedingungen</li> <li>Nutzung umweltfreundlicher Innenraummaterialien</li> </ul>
<b>Historic Building –</b> Historische Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt des kulturellen Erbes: Sicherstellung, dass die historischen und architektonischen Merkmale eines Gebäudes bewahrt und respektiert werden</li> <li>Nachhaltige Sanierung: Integration moderner, energieeffizienter Technologien und Materialien, ohne die historischen Werte des Gebäudes zu beeinträchtigen</li> <li>Anpassung an moderne Nutzungen: Ermöglichen, dass historische Gebäude an aktuelle Nutzungserfordernisse angepasst werden, während ihre Authentizität erhalten bleibt</li> <li>Minimierung der Umweltauswirkungen: Reduzierung der ökologischen Auswirkungen bei der Sanierung und dem Betrieb historischer Gebäude</li> </ul>

Tabelle 1: Hauptkriterien des Zertifizierungssystems LEED/GBC Italia<sup>16</sup>

Die zertifizierten Gebäude sind insgesamt ressourcenschonend (um)gebaut, tragen weniger zu Treibhausemissionen bei, reduzieren das Abfallaufkommen und können zu einem großen Teil dem Rohstoffkreislauf wieder zurückgeführt werden. Um die möglichen Auswirkungen zertifizierten Bauens auf die Umwelt im Detail und allumfassend zu quantifizieren und dokumentieren, hat GBC Italia zusammen mit seinen Partnern und in enger Zusammenarbeit mit dem United States Green Building Council (USGBC) den ersten „[Impact Report 2023](#)“ erstellt.

Neben der LEED/GBC Italia-Zertifizierung gibt es aber in Italien, wie weltweit, mehrere gängige Zertifizierungssysteme, die (international) anerkannt sind. Zu den Wichtigsten gehören:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method):** Dieses System stammt aus Großbritannien, ist international verbreitet und wird in Italien in spezifischen Projekten, insbesondere mit internationalen Auftraggebern, verwendet.

<sup>16</sup> Zusammenfassung aus Impact Report 2023

- **CasaClima (KlimaHaus):** Entwickelt von der Agentur CasaClima in Südtirol, bewertet dieses System hauptsächlich die Energieeffizienz von Gebäuden und ist stark auf den lokalen Kontext ausgerichtet. Es informiert aber auch über Fördermaßnahmen, Zertifizierungen und Projekte in ganz Italien.<sup>17</sup>
- **ITACA Protokoll:** Diese Zertifizierung wurde in Zusammenarbeit mit den italienischen Regionen und dem Institut ITACA entwickelt.<sup>18</sup> Es wird vor allem bei öffentlichen Bauvorhaben und Ausschreibungen verwendet.
- **DGNB:** Das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entwickelte System ist international verfügbar, in Italien jedoch weniger verbreitet und wird eventuell verwendet, wenn deutsche Bau-Auftraggebende oder Teilhabende involviert sind.

### 3.3 Aktuelle Vorhaben, Projekte und Ziele

Der italienische Bausektor hat seit der globalen Finanzkrise 2008 eine signifikante Veränderung durchlaufen: Mit der weltweiten Krise kam es auch in Italien zunächst zu einem starken Einbruch der Branche. Zwischen 2008 und 2013 schrumpfte der Sektor erheblich, die Bauproduktionen gingen in dieser Zeit um etwa 30 bis 40 % zurück. Der Immobilienmarkt stagnierte und es gab weniger Investitionen in neue Bauprojekte. Seit dem Jahr 2017 erholten sich die Investitionen wieder und stiegen dank der EU-Fördermittel und den Finanzanreizen der Regierung seit 2022 stark an. Im Oktober 2022 beliefen sich die Bauinvestitionen (ohne Kosten für die Eigentumsübertragung) auf nationaler Ebene auf 176 Mrd. Euro, was einem deutlichen Anstieg von +15,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Investitionen in den Wohnungsbau stiegen um +21,7 % und betragen 87,4 Mrd. Euro.<sup>19</sup> Auch im Jahr 2023 setzte sich der Wachstumstrend der italienischen Baubranche bei den Investitionen fort, auch wenn hier ursprünglich von Forschungsinstituten ein Einbruch vorhergesagt wurde. Laut ANCE wurde bei den Investitionen ein Wachstum von 5 % im Vergleich zum Vorjahr erreicht, bei den Produktionen gab es dagegen nur eine minimale Veränderung im Vergleich zu 2022 (-0,1 %).

Die Prognosen für das Jahr 2024 waren dagegen bei ANCE verhalten aufgrund der unsicheren wirtschaftspolitischen Lage, der höheren Kreditzinsen sowie dem Rückgang der Förderanreize erwartete der Bauverband einen Rückgang der Investitionen von -7,4 % (dies galt allerdings nicht für den öffentlich Sektor), jedoch bestätigte das italienische Statistikinstitut ISTAT in den ersten 5 Monaten dieses Jahres ein Wachstum der Bauinvestitionen von +7,3 %. Bei den Produktionen wurde sogar ein Anstieg von 8,4 % verzeichnet.<sup>20</sup>

Auf Basis der Index-Zahlen von ISTAT hat der Bauverband folgende Zahlen bezüglich der Entwicklung des Umsatzes im Öffentlichen Sektor herausgebracht: Während der durchschnittliche Zuwachs im Jahr 2023 +7,0 % betrug, waren es im ersten Halbjahr 2024 sogar durchschnittlich +8,4 % (s. auch folgende Grafik). Neben den öffentlichen Projekten im Rahmen des PNNR spielen hier laut ANCE auch die öffentlichen Bauvorhaben im Rahmen des Vatikan-Jubiläums 2025 in Rom sowie für die Olympischen Winterspiele in Cortina 2026 eine Rolle. Es müssen jedoch noch die kommenden Monate abgewartet werden, um eine endgültige Aussage für das Jahr 2024 treffen zu können und um zu sehen, ob die öffentlichen Arbeiten in der Lage sein werden, den erwartenden Einbruch, der u.a. durch die Reduzierung der Fördermittel bei privaten Bauinvestitionen und durch die allgemein unsichere wirtschaftspolitische Lage eventuell ausgelöst wird, auszugleichen.<sup>21</sup>

<sup>17</sup> Die Region Südtirol hat auch einen eigenen Klimaplan (Südtirol 2040), dieser kann hier heruntergeladen werden: [Klimaplan Südtirol 2040 | Landesagentur für Umwelt und Klimaschutz | Autonome Provinz Bozen - Südtirol](#) (Quelle: Gtai)

<sup>18</sup> Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale (Institut für Innovation und Transparenz bei Ausschreibungen und Umweltfreundlichkeit), [www.itaca.org](#)

<sup>19</sup> Quelle: Impact Report, S. 138

<sup>20</sup> Quelle: Newsletter ANCE „Edilizia Flash“ Nr. 4, September 2024

<sup>21</sup> Quelle: Newsletter ANCE „Edilizia Flash“ Nr. 4, September 2024

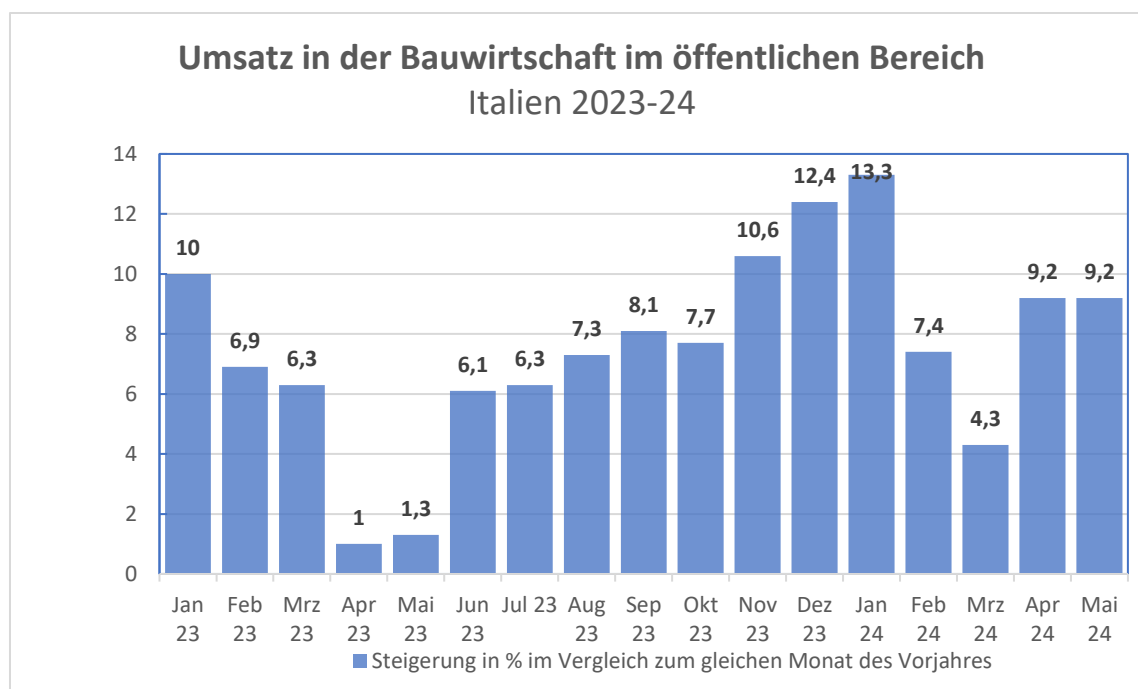


Abbildung 5: Umsatz in der Bauwirtschaft (inkl. Instandhaltungsarbeiten) im Öffentlichen Bereich nach ISTAT- Index<sup>22</sup>

Aktuell gibt es in Italien verschiedene Vorhaben und vielseitige Maßnahmen im Bereich nachhaltiges Bauen, die in den letzten Jahren in erster Linie durch nationale Initiativen, überwiegend finanziert durch EU-Fördermittel, vorangetrieben wurden. Hier einige Beispiele:

Im Rahmen der Vorbereitungen für das Heilige Jahr 2025 setzt Rom auf eine nachhaltige und umweltfreundliche Umgestaltung der Stadt, die auch dem Schutz und Erhalt historischer Bereiche Rechnung tragen soll. Es werden eine Vielzahl an Infrastrukturprojekten umgesetzt, die auch Aspekte nachhaltigen Bauens berücksichtigen. Diese Baumaßnahmen umfassen unter anderem die Schaffung neuer Fußgängerzonen, die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur und die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, um den erwarteten Zustrom von Millionen von Pilgern zu bewältigen und zugleich die Umweltbelastung zu minimieren. Ein zentraler Punkt ist beispielsweise die Umwandlung des Verkehrsbereichs rund um die Engelsburg bis hin zum Vatikan in eine autofreie Zone mit einem unterirdischen Straßensystem, das eine Reduzierung des städtischen Verkehrs und somit eine Verringerung der Emissionen ermöglichen soll.

Weitere umfangreiche öffentliche Baumaßnahmen finden aktuell auch im Rahmen der Vorbereitungen für die Olympischen und Paralympischen Winterspiele Milano Cortina 2026 statt, auch hier spielt nachhaltiges Bauen eine zentrale Rolle. Die Olympischen Dörfer und die damit verbundene Infrastruktur wurden mit einem starken Fokus auf Umweltverträglichkeit und langfristige Nutzung entwickelt. Im Stadtteil Porta Romana in Mailand entsteht ein neues olympisches Dorf, das später zu einem Null-Energie-Wohnviertel für Studierende und Einheimische umfunktioniert werden soll. Diese nachhaltige Umgestaltung integriert moderne Techniken wie Solarenergie, die Nutzung von recyceltem Wasser und energieeffiziente Bauweisen.

Beispielhaft soll hier folgendes Projekt erwähnt werden: SustainHUBility MalpensaFiere, welches vor den Toren von Mailand entsteht: MalpensaFiere (Messegelände) hat sich zum Ziel gesetzt, ein Zentrum für die Verbreitung von neuen Technologien im Bereich der Energieeffizienz und Kreislaufwirtschaft zu werden. Dafür wurde ein innovativer und nachhaltiger Ort für kleine und mittelständische Unternehmen direkt an der Messe nahe dem Flughafen Malpensa geschaffen. Ziel ist es, ein Netzwerk und eine Plattform für nachhaltige Lösungen und Technologien bereitzustellen, die auf die Kreislaufwirtschaft ausgerichtet sind. Das Projekt fördert Austausch und Kooperationen zwischen Unternehmen und Expert\*innen, um innovative Ansätze zur Reduktion von Abfall und Ressourcenverbrauch zu entwickeln und verbreiten.

In Bologna gibt es den Ecco Tek District, der auch als „Technology, Entertainment and Knowledge (TEC) District“ bezeichnet wird. Hier handelt es sich um ein angelegtes, nachhaltiges Stadtentwicklungsprojekt, das von BolognaFiere in Zusammenarbeit mit der Stadt Bologna und der Region Emilia-Romagna ins Leben gerufen wurde. Ziel ist es, auf

<sup>22</sup> Ausarbeitung von ANCE auf Basis der Daten von ISTAT

einer Fläche von rund 210 Hektar ein nachhaltiges, digitales und urbanes Innovationsviertel zu schaffen, das für die Stadt und Region einen bedeutenden Entwicklungsimpuls darstellen soll. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Förderung nachhaltiger Bauweisen.<sup>23</sup>

In den kommenden Jahren verfolgt Italien ambitionierte Ziele im Bereich des nachhaltigen Bauens, sowohl durch die Förderung energieeffizienter Neubauten als auch durch die Renovierung des hohen Bestands an älteren Gebäuden. Neben dem Superbonus gibt es aktuell jedoch noch eine Vielzahl weiterer Maßnahmen, die die Steuergutschriften zwischen 50 und 65 % bei bestimmten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vorsehen. Zu den wichtigsten gehören hier:

- **Ecobonus:** Der Bonus beinhaltet Steuervergünstigung, die darauf abzielen, energieeffiziente Renovierungsmaßnahmen und umweltfreundliche Technologien in Wohngebäuden zu fördern. Dazu gehören beispielsweise auch die Kosten für Kauf, Installation und Inbetriebnahme von Smart-Home-Technologien für mehr Energieeffizienz. Hierzu zählen auch Multimediageräte, mit denen beispielsweise eine Fernregulierung für die Wärmesysteme, die Wassererwärmung und die Klimaanlage erfolgt
- **Bonus Infissi:** Dieser Bonus ist Teil des Ecoprogramms und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Gebäuden durch die Renovierung oder den Austausch von Fenstern und Türen zu verbessern
- **Conto Termico:** Dieses Programm zielt darauf ab, durch finanzielle Anreize den Einsatz von Technologien zur Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen und zur Verbesserung der Energieeffizienz zu fördern. Hier gibt es Zuschüsse für die Anschaffung energieeffizienter Ausrüstung wie Wärmepumpen, Kondenskessel, Biomassekessel und Solarthermieanlagen bietet. Ein Teil der Mittel ist für öffentliche Gebäude reserviert
- **Bonus Bagno und Bonus Idrico:** Hier werden steuerliche Vergünstigungen für den Austausch von Badarmaturen und den Kauf von Wasserfiltern angeboten
- **Casa Green:** Käufer von Häusern der Energieklassen A oder B erhalten Steuergutschriften von 50 %, falls direkt vom Bauherrn gekauft
- **Bonus Verde:** Das Instrument bietet steuerliche Vergünstigungen für Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Begrünung von Grundstücken, Gärten und Außenbereichen von Gebäuden stehen

Inwieweit diese Maßnahmen in dem bisherigen Umfang in Zukunft für Italien weiterhin finanziell tragbar sind, wird immer wieder im Parlament diskutiert und hat bisher zu den genannten Einschränkungen des Superbonus geführt, da die öffentlichen Ausgaben über das geplante Budget hinaus belastet wurden. Um seine Klimaziele zu erreichen, müsste Italien nach Ansicht von Experten seinen Umstieg auf erneuerbare Energien beschleunigen und die Energieeffizienz im Gebäudesektor und in der Industrie stark erhöhen.

---

<sup>23</sup> Sowohl MalpensaFiere SustainHUBility in Mailand wie auch der Ecco Tek District werden im Rahmen der Geschäftsanbahnungsreise Nachhaltiges Bauen 2024 von der deutschen Delegation besucht.

### 3.4 Nationale und regionale Institutionen und Kontakte für nachhaltiges Bauen in Italien

In Italien gibt es eine Vielzahl von Institutionen und Organisationen, die sich mit nachhaltigem und effizientem Bauen beschäftigen. Diese sind sowohl auf nationaler als auch auf regionaler Ebene tätig und decken verschiedene Aspekte ab, darunter Zertifizierung, Forschung, Beratung und Förderung umweltfreundlicher Baupraktiken.

Zusätzlich zu GBC Italia spielen noch folgende nationale Institution eine wichtige Rolle in Italien:

Organisation	Hauptsitz	Zuständigkeit
<a href="#"><u>ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili</u></a>	Mailand	ANCE ist der nationale Verband der Bauunternehmer in Italien und wurde mit dem Ziel gegründet, die Interessen der Bauwirtschaft auf nationaler Ebene zu vertreten und den Sektor u.a. in Bereichen wie Innovation, Nachhaltigkeit und rechtlichen Rahmenbedingungen zu fördern.
<a href="#"><u>ENEA - Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile</u></a>	Rom	ENEA ist die nationale Agentur für neue Technologien, Energie und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Sie ist verantwortlich für Forschung und Innovation im Bereich Energieeffizienz, erneuerbare Energien und nachhaltiges Bauen. Es handelt sich um eine nationale Agentur mit regionalen Niederlassungen in folgenden Regionen: Lombardei, Emilia-Romagna, Latium, Apulien, Kampanien, Basilikata. Diese regionalen Zentren spielen eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung von ENEAs Forschungsagenda und tragen zur Entwicklung und Anwendung neuer Technologien und Verfahren in ganz Italien bei. Sie ermöglichen eine dezentrale Struktur, die es ENEA erlaubt, regionale Besonderheiten und Bedürfnisse besser zu berücksichtigen.
<a href="#"><u>Consiglio Nazionale delle Ricerche- CNR</u></a>	Rom	Der Nationale Forschungsrat (CNR) ist Italiens wichtigste öffentliche Forschungsorganisation und spielt eine bedeutende Rolle in der Entwicklung neuer Technologien und Methoden für nachhaltiges Bauen. CNR führt wissenschaftliche Untersuchungen und technische Studien u.a. im Bereich nachhaltiges Bauen durch und unterstützt die Integration innovativer Lösungen bei Bauprojekten. Der Hauptsitz ist Rom, zu CNR gehören aber viele regionale Institute und Zentren in ganz Italien.
<a href="#"><u>ITACA- Istituto per l'Innovazione e la Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale</u></a>	Rom	ITACA (Institut für Innovation und Transparenz bei Ausschreibungen sowie für Umweltfreundlichkeit) ist ein Institut, das sich auf die Entwicklung von Bewertungsstandards für die Nachhaltigkeit von Gebäuden konzentriert, darunter das ITACA-Protokoll. Dieses Protokoll ist ein Bewertungssystem, das speziell für den öffentlichen italienischen Bausektor entwickelt wurde. Das Ziel des Instituts ist es, Transparenz bei öffentlichen Ausschreibungen zu fördern und den Bau nachhaltiger, umweltfreundlicher Gebäude zu unterstützen.
<a href="#"><u>Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)</u></a>	Rom	Das Ministerium für Umwelt und Energiesicherheit befindet sich ebenfalls in Rom und ist das zentrale Organ der Regierung, zuständig für Umwelt- und Energiepolitik, Klimaschutz und die Gewährleistung der Energiesicherheit. MASE trägt auch zur Entwicklung und Umsetzung von Gesetzen, Vorschriften und Förderprogrammen bei, die darauf abzielen, die Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern (der Superbonus gehörte hier auch dazu).

Tabelle 2: Nationale Institutionen für nachhaltiges Bauen in Italien<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Quelle: eigene Recherchen

Neben den nationalen Organisationen gibt es noch eine ganze Reihe regionaler Einrichtungen, die zuständig für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen sind. Die Lombardei spielt zusammen mit Südtirol und der Region Emilia-Romagna eine Vorreiterrolle in Italien und setzt oft Standards im Bereich des nachhaltigen Bauens.

In den folgenden Tabellen wird eine Auswahl der wichtigsten Akteure für die der Regionen vorgestellt.

Organisation	Region Lombardei	Zuständigkeit
<a href="#">Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima</a>	Mailand	Die Generaldirektion für Umwelt und Klima ist verantwortlich für die Umsetzung spezifischer Programme und Richtlinien für nachhaltiges Bauen in der Region Lombardei.
<a href="#">LE2C Lombardy Energy Cleantech Cluster</a>	Mailand	LE2C ist ein bedeutendes Cluster, das Unternehmen, Forschungsinstitute und öffentliche Einrichtungen zusammenbringt, um nachhaltige und innovative Lösungen u.a. im Bereich Energieeffizienz, nachhaltigen Baumaterialien und grüner Infrastruktur zu fördern
<a href="#">Fondazione Politecnico di Milano</a>	Mailand	Diese Stiftung ist mit dem Politecnico di Milano, der Technischen Universität Mailands, verbunden und fördert Forschung und Entwicklung im Bereich nachhaltiges Bauen. Sie unterstützt u.a. innovative Projekte zur Energieeffizienz, umweltfreundlichen Technologien und nachhaltigen Materialien.
<a href="#">Rete Innovazione Sostenibile (RIS)</a>	Vicenza	Die RIS ist ein Netzwerk, das in der Lombardei tätig ist und Innovationen sowie nachhaltige Lösungen im Bauwesen fördert. Sie unterstützt Unternehmen und Institutionen bei der Entwicklung umweltfreundlicher Technologien und nachhaltiger Baupraktiken.

Tabelle 3: Regionale Institutionen für die Region Lombardei

Organisation	Region Südtirol	Zuständigkeit
<a href="#">Agenzia CasaClima</a>	Bozen	Die KlimaHaus Agentur ist ein italienweit, und mittlerweile auch international anerkanntes Kompetenzzentrum für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren. Als Vorreiter in diesem Bereich hat die Agentur seit 2002 ihre Standards ständig weiterentwickelt und verschiedene Gütesiegel für Bauprodukte und Gebäude-zertifizierungen geschaffen.
<a href="#">EURAC Research</a>	Bozen	Das EURAC Research- Institut ist ein interdisziplinäres Forschungszentrum für Erneuerbare Energien mit Sitz in Bozen und forscht u.a. zu Themen wie Energieeffizienz in Gebäuden, nachhaltigen Baustoffen, smarten Energiesystemen und der Integration erneuerbarer Energien im Bausektor. Es unterstützt Projekte durch wissenschaftliche Studien und Simulationen und bietet technische Beratung.
<a href="#">Ökoinstitut Südtirol/Alto Adige</a>	Bozen	Das Ökoinstitut Südtirol ist eine gemeinnützige Organisation, die sich der Förderung des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit in verschiedenen Bereichen, einschließlich des Bauwesens, widmet. Es unterstützt u.a. sowohl öffentliche als auch private Bauprojekte durch die Entwicklung von nachhaltigen Konzepten und Strategien.
<a href="#">Landesagentur für Umwelt und Klimaschutz</a>	Bozen	Diese Behörde ist Teil der Landesregierung von Südtirol und kümmert sich um Umwelt- und Klimafragen, einschließlich nachhaltigem Bauen. Sie entwickelt Richtlinien und Programme, die nachhaltige Baupraktiken fördern, und arbeitet an der Überwachung und Einhaltung von Umweltstandards in der Bauwirtschaft.
<a href="#">NOI Techpark</a>	Bozen	Der NOI Techpark ist ein Innovationszentrum in Bozen, das verschiedene Cluster beherbergt, darunter auch den Bereich "Green" mit Fokus auf nachhaltiges Bauen.

Tabelle 4: Regionale Institutionen für die Region Südtirol



Organisation	Region Emilia Romagna	Zuständigkeit
<a href="#">ASTER / ART-ER</a>	Bologna	ART-ER (Attrattività Ricerca Territorio) ist eine Gesellschaft, die 2019 aus dem Zusammenschluss von ASTER und ERVET entstanden ist. Sie fördert die nachhaltige Entwicklung und Innovation in der Region Emilia-Romagna. ART-ER unterstützt u.a. die Forschung und Entwicklung im Bereich nachhaltiges Bauen und energieeffiziente Technologien. Die Organisation fördert die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Universitäten und öffentlichen Institutionen, um innovative Lösungen im Bausektor zu entwickeln.
<a href="#">Clust-ER BUILD</a>	Bologna	Clust-ER BUILD ist ein regionales Innovationscluster, das Unternehmen, Forschungseinrichtungen und öffentliche Verwaltungen zusammenbringt, um Innovationen im Bauwesen zu fördern. Der Cluster fördert u.a. Projekte, die auf die Entwicklung und Anwendung von energieeffizienten und umweltfreundlichen Baumethoden abzielen. Es arbeitet an der Vernetzung von Akteuren im Bereich nachhaltiges Bauen und unterstützt den Wissensaustausch.
<a href="#">AESS - Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile</a>	Modena	AESS ist eine gemeinnützige Energieagentur in Modena, die sich u.a. auf Energieeffizienz, nachhaltiges Bauen und den Einsatz erneuerbarer Energien konzentriert. Sie bietet Beratung und Zertifizierungen im Bereich nachhaltiges Bauen.
<a href="#">CIRI Edilizia e Costruzioni-Centro Interdipartimentale di Ricerca Industriale</a>	Bologna	Dieses interdisziplinäre Forschungszentrum, das an die Universität Bologna angeschlossen ist, beschäftigt sich mit der Forschung und Entwicklung im Bauwesen, u.a. im Bereich nachhaltiges Bauen. CIRI Edilizia e Costruzioni entwickelt innovative Bauverfahren und -technologien, die den Energieverbrauch senken und umweltfreundliche Materialien fördern. Es arbeitet oft in Kooperation mit Unternehmen und öffentlichen Verwaltungen.
<a href="#">Regione Emilia-Romagna - Assessorato Ambiente e Territorio</a>	Bologna	Die Abteilung für Umwelt und Gebiete der Region Emilia-Romagna entwickelt und implementiert regionale Richtlinien und Programme, die nachhaltiges Bauen fördern und arbeitet u.a. an der Schaffung und Durchsetzung von Bauvorschriften, die energieeffiziente und umweltfreundliche Bauweisen unterstützen. Sie bietet auch finanzielle Anreize und Förderprogramme für nachhaltige Bauprojekte.
<a href="#">Regione Emilia-Romagna-Servizio Energia ed Economia Verde</a>	Bologna	Diese Abteilung der Region Emilia-Romagna ist verantwortlich für die Förderung nachhaltigen Bauens und die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen in Gebäuden.
<a href="#">CNA Costruzioni Emilia-Romagna</a>	Bologna	CNA Costruzioni ist der Verband der Bauunternehmen in Emilia-Romagna. Er bietet u.a. spezielle Programme zur Förderung des nachhaltigen Bauens und unterstützt seine Mitglieder auch bei der Umsetzung von ökologischen Bauprojekten.

Tabelle 5: Regionale Institutionen für die Region Emilia-Romagna<sup>25</sup><sup>25</sup> Quelle: eigene Recherchen

### 3.5 Die wichtigsten Branchenmessen für nachhaltiges Bauen in Italien

Branchenmessen	Veranstaltungsort	Zeitraum
<p><a href="#">Smart Building Levante</a></p> <p>Die Messe findet in Bari, Apulien, statt und richtet sich an Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche, die sich mit smarten Gebäudetechnologien beschäftigen. Themen sind u.a.: Gebäudeautomatisierung, Energieverwaltungssysteme, intelligente Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HVAC).</p>	Bari	14.- 15.11.2024
<p><a href="#">Restrutura</a></p> <p>Restructura ist eine Messe, die sich auf Bau, Renovierung und Restaurierung spezialisiert hat und einem Fokus auf nachhaltige und energieeffiziente Bauverfahren setzt.</p>	Turin	21.-23.11.2024
<p><a href="#">Klimahouse</a></p> <p>Klimahouse ist eine führende Messe für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen. Sie konzentriert sich auf innovative Technologien und Produkte, die zur Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden beitragen. Themen im Bereich nachhaltiges Bauen sind u.a.: Nachhaltige Architektur, energieeffiziente Baumaterialien, Passivhaus-Technologien, Gebäudesanierung und Zertifizierungssysteme wie KlimaHaus.</p>	Bozen	29.1-1.2.2025
<p><a href="#">SAIE - Salone Internazionale dell'Edilizia</a></p> <p>SAIE ist eine der größten und wichtigsten Baumessen in Italien. Sie deckt ein breites Spektrum an Themen im Bausektor ab, darunter auch nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz, Gebäudetechnologien und erneuerbare Energien. Themen im Bereich nachhaltiges Bauen: Energieeffiziente Baumaterialien, nachhaltige Bauverfahren, grüne Technologien und Smart Building-Lösungen.</p>	Bari	23.-25.10.2025
<p><a href="#">SMART BUILDING EXPO</a></p> <p>Die Smart Building Expo ist die Referenzmesse für Haus- und Gebäudeautomation und Systemintegration für den europäischen Markt und findet parallel zur Made Expo statt. Themengebiete im Bereich nachhaltiges Bauen sind u.a.: energetische Sanierung, nachhaltige Baustoffe, ökologische Architektur und grüne Gebäudetechnik.</p>	Mailand	19.-21.11.2025
<p><a href="#">Made Expo</a></p> <p>Made Expo ist eine der bedeutendsten Messen für Architektur und Bauwesen in Italien. Sie bietet eine Plattform für die Präsentation von Innovationen und Trends im Bereich nachhaltiges Bauen. Themen u.a.: Energieeffiziente Lösungen, nachhaltige Baustoffe, Gebäudetechnik, und nachhaltige Stadtentwicklung.</p>	Mailand	19.-22.11.2025
<p><a href="#">MCE – Mostra Convegno Expocomfort 2026</a></p> <p>Diese Messe widmet sich nachhaltigen Lösungen in den Bereichen Heizung, Klima, Lüftung, erneuerbare Energien und Energieeffizienz.</p>	Mailand	24.-27.3.2026

Tabelle 6: Wichtige Branchenmessen

### 3.6 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation für deutsche Unternehmen im Bereich nachhaltiges Bauen in Italien ist vielschichtig und bietet Chancen, aber auch Herausforderungen. Der italienische Markt für nachhaltiges Bauen wächst, getrieben durch staatliche Anreize wie den Superbonus und den neuen EU-Vorgaben. Allerdings wurden die Fördermittel für energetische Sanierungen in den letzten Monaten gekürzt und es kam zu einem starken Rückgang der geförderten privaten Sanierungen.

Lokale Unternehmen und internationale Akteure, vor allem aus dem europäischen Raum, sind bereits stark vertreten und setzen ebenfalls auf energieeffiziente, umweltfreundliche Technologien. Die Nachfrage nach Green Building-Zertifizierungen wie LEED, BREEAM oder dem Itaca-Protokoll bringt Marktpotenzial für Unternehmen, die nachhaltige Standards erfüllen.

Deutsche Unternehmen profitieren von ihrem Ruf für Qualität und Innovation im Bereich nachhaltiger Technologien, beispielsweise bei Solar- und Wärmepumpensystemen sowie Passivhauskonzepten. Diese Vorteile können als Alleinstellungsmerkmale dienen, da „Made in Germany“ auch in Italien für hohe Bauqualität steht. Trotzdem gibt es Herausforderungen wie regionale Bauvorschriften und sprachliche sowie bürokratische Hürden, die den Markteintritt erschweren.

Für eine erfolgreiche Marktpositionierung sollten deutsche Unternehmen strategische Allianzen mit lokalen Partnern erwägen, um sich besser an die spezifischen Marktanforderungen anzupassen. Die Kombination aus steigender Nachfrage nach nachhaltigen Bauweisen und den staatlichen Anreizen bietet Potenzial, besonders wenn deutsche Unternehmen ihre technischen Stärken gezielt einsetzen. So können sie von der Dynamik im italienischen Markt profitieren und ihre Position im nachhaltigen Bausektor ausbauen. Im folgenden Kapitel wird nochmals ausführlicher auf die einzelnen Punkte eingegangen.

### 3.7 Stärken und Schwächen des Marktes für die Branche Nachhaltiges Bauen

Deutsche Unternehmen, die innovative Produkte und Dienstleistungen anbieten haben gute Chancen in der Branche des nachhaltigen Bauens in Italien. Auch wenn die starken staatlich eingeführten Anreize wie der Superbonus mittlerweile verschärft und steuervergünstigen reduziert wurden, ist der Wachstumstrend der Baubranche auch für das erste Halbjahr 2024 von ISTAT bestätigt worden. Grund dafür sind die öffentlichen Aufträge, die, in erster Linie finanziert durch EU-Fördermittel, weiterhin die Auftragslage stabilisieren.

Folgende Punkte sprechen für eine mögliche erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen deutschen und italienischen Unternehmen innerhalb dieser Branche:

- **Führende Rolle Deutschlands:** Deutschland ist bekannt für seine fortschrittlichen Technologien und Expertise im Bereich nachhaltiges Bauen. Italienische Bauunternehmen und Projekte könnten von dieser Erfahrung profitieren, insbesondere bei der Implementierung energieeffizienter Lösungen, erneuerbarer Energien und umweltfreundlicher Baumaterialien.
- **Nachfrage nach Innovationen:** Italien sucht nach innovativen Lösungen für die energetische Sanierung und den Neubau von Gebäuden, insbesondere in urbanen Zentren. Deutsche Unternehmen, die innovative Produkte und Dienstleistungen anbieten, können sich auf dem Markt gut positionieren.
- **Beim Absatz von Smart Home Devices, also intelligenten IT-Systemen für die eigenen vier Wände, liegt Italien noch deutlich hinter den anderen großen europäischen Ländern. Es könnte aber mit fortschreitender Modernisierung im Rahmen der Förderprogramme bald aufholen und eine gute Chance für deutsche Unternehmen sein. Gefragte Objekte sind u.a. Smart Home-Ausrüstungen, Distanzregler für Wärmesysteme und Beleuchtung, Geräte zur Messung des Energieverbrauchs, smarte Steckdosen, etc.<sup>26</sup>**
- **In Italien fehlt es u.a. an Fachkräften für die Installation und Wartung von Anlagen der erneuerbaren Energien, Nachhaltigkeitsarchitekten, betrieblichen Energieexperten.**

<sup>26</sup> Quelle: <https://www.gtai.de/de/trade/italien/specials/gebäude-sanierungsboom-800360>

- Es braucht Beratung zu Nachhaltigkeits- und Umweltthemen, zum Beispiel bei Bestandsaufnahmen für Gebäudesanierungen, Energiesparmaßnahmen und beim gesamten Ablauf öffentlicher Nachhaltigkeitsprojekte.
- Speziell bei den vielen deutschen Hausbesitzer\*innen in Italien, von Südtirol über den Gardasee bis in die Toskana oder in Sizilien, könnte sich für deutsche Handwerker\*innen, Installateur\*innen und Berater\*innen ein interessantes Betätigungsfeld auftun, da die Verständigung für den Kund\*innen mit deutschen Partner\*innen einfacher ist und geschätzt wird.
- Bestimmte Regionen Italiens, wie Lombardei, Emilia-Romagna und Südtirol sind besonders offen für nachhaltige Bauprojekte. In diesen Regionen gibt es bereits eine hohe Nachfrage nach nachhaltigen Baupraktiken und deutsche Unternehmen können von den dortigen Entwicklungsplänen und Förderprogrammen profitieren.
- Großes Potenzial im Bereich Sanierung: Italien hat einen großen Bestand an historischen Gebäuden, die saniert und modernisiert werden müssen, um den aktuellen Energieeffizienzstandards zu entsprechen. Deutsche Unternehmen, die auf nachhaltige Sanierung spezialisiert sind, haben hier ein bedeutendes Marktpotenzial.
- Südtirol und KlimaHaus: In Südtirol ist das KlimaHaus-Zertifizierungssystem sehr verbreitet, das stark auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz fokussiert ist. Deutsche Unternehmen, die Produkte oder Dienstleistungen anbieten, die diese Standards erfüllen, haben in dieser Region gute Marktchancen und keine Kommunikationsbarriere.
- Stadtentwicklung und Smart Cities: Italienische Städte investieren zunehmend in Smart City-Konzepte und nachhaltige Stadtentwicklung, was weitere Chancen für deutsche Unternehmen eröffnet, die in diesen Bereichen tätig sind.
- Gute wirtschaftliche Beziehungen: Deutschland und Italien haben traditionell enge wirtschaftliche Beziehungen. Die kulturelle Nähe und die bereits bestehenden Handelsverbindungen erleichtern deutschen Unternehmen den Markteintritt in Italien.
- Positives Image: Deutsche Unternehmen genießen in Italien ein hohes Ansehen für ihre Qualität und Zuverlässigkeit, was es ihnen erleichtert, Vertrauen bei italienischen Kunden und Partnern zu gewinnen.
- Nationale und regionale Förderprogramme: Italien bietet verschiedene Förderprogramme für nachhaltiges Bauen an, die auch ausländische Investoren und Unternehmen nutzen können. Deutsche Unternehmen können von diesen Anreizen profitieren, insbesondere wenn sie Partnerschaften mit italienischen Unternehmen eingehen.

Dennoch gibt es auch einige Herausforderungen, die Deutsche Unternehmen berücksichtigen müssen, wenn Sie sich erfolgreich auf dem italienischen Markt etablieren möchten:

- Regulatorische Anforderungen: Deutsche Unternehmen müssen sich auf die spezifischen italienischen Bauvorschriften und Normen einstellen, die sich von den deutschen Standards unterscheiden. Eine gute Kenntnis der lokalen Gesetze und Vorschriften ist entscheidend für den Erfolg und daher ist die enge Zusammenarbeit mit einer (italienischen) Firma vor Ort sinnvoll.
- Auch wenn noch keine vollständigen Daten für das komplette Jahr 2024 vorliegen und die geförderten öffentlichen Bauinvestitionen weiterhin ein Wachstum verzeichnen, kam es zu einem Einbruch der privaten Investitionen für geförderte energetische Sanierungen. Wie sich die Lage hier aufgrund der Reduzierung der Fördermittel und der angespannten weltwirtschaftlichen und politischen Lage weiterentwickelt, bleibt abzuwarten.
- Marktanpassung: Erfolgreiche deutsche Unternehmen passen ihre Produkte und Dienstleistungen den spezifischen Bedürfnissen des italienischen Marktes an, um konkurrenzfähig zu bleiben.
- Die Sprachbarriere ist nicht zu unterschätzen, vorherrschende Vertrags- und Geschäftssprache ist Italienisch.
- Italienische Einkaufsverantwortliche bevorzugen gerne italienische Zulieferer (räumliche Nähe, keine Sprachbarrieren, regionale Kreisläufe).

- Die Zahlungsziele können deutlich über den deutschen liegen. Am besten sollten diese vertraglich mitverhandelt und eine Anzahlung verlangt werden.

Wichtig für einen erfolgreichen Markteinstieg sind die Qualität und Innovation der Produkte und Dienstleistungen sowie auch die Wettbewerbsfähigkeit der Preise. Für das Gelingen eines langfristigen Business kann der Aufbau eines Vertriebsnetzes durch einen Handelsvertreter\*innen oder einen Vertragshändler\*innen von Vorteil sein. Insbesondere im Umgang mit Behörden ist die Einschaltung einer solchen Vermittlerperson mit genauen Kenntnissen zum Markt, rechtlichen Besonderheiten und kulturellen Eigenschaften erfolgversprechender. Dabei werden die Handelsvertreter\*innen im fremden Namen und auf fremde Rechnung tätig und vermitteln Geschäfte für ihre Auftraggeber\*innen. Die Vertragshändler\*innen hingegen handeln im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, d.h. sie erwerben die betreffende Ware von den Unternehmer\*innen und verkaufen sie weiter. Bei Überschneidungsformen kann die Abgrenzung im Einzelfall jedoch schwierig werden.

Die Handelsvertreter\*innen sollten in jedem Fall ein gut ausgebautes Vertriebsnetz mit entsprechenden Kundenkontakten zur Verfügung haben. Weiterhin ist die Kommunikation wichtig, daher sollten mindestens Englischkenntnisse vorhanden sein oder aber sogar Deutschkenntnisse. Gut ist es, verschiedene Handelsvertreter\*innen für verschiedene Regionen einzusetzen, da die regionalen Eigenheiten in Italien doch sehr voneinander abweichen.

Handelsvertreter\*innen können auf Messen, mittels Anzeigenschaltung in einer nationalen Tageszeitung wie dem *Corriere della Sera* oder *Il Sole 24 Ore* oder durch Onlinekontaktbörsen gefunden werden, etwa [www.venditori.it](http://www.venditori.it) oder [www.cercoagenti.it](http://www.cercoagenti.it). Auch die Beauftragung einer Agentur kann hier der richtige Weg sein. Die Italienische Handelskammer für Deutschland, die über ein weit verzweigtes Netz an Kontakten verfügt, bietet ebenfalls diese Dienstleistung der Handelsvertreterrecherche an.

Auch wenn die erste Kontaktabahnung schriftlich erfolgt, sollten die Kontakte schnellstmöglich mündlich erfolgen, da, wie oben beschrieben, dem mündlichen Kontakt in Italien eine elementare Rolle zukommt.

Die Handelsvertreter\*innen legen üblicherweise einen Verkaufsplan vor. Mindestverkaufsergebnisse werden beziffert und die Vertreter\*innen erstellen Berichte über Kund\*innen, ihre finanzielle Lage und Kaufkraft sowie die Geschäftsentwicklung. Wichtige Kundenbesuche sollten in Begleitung des beauftragenden Unternehmens erfolgen. Die Höhe der Vergütungen entscheidet sich danach, ob es sich um Verbrauchs- oder Investitionsgüter bzw. Markenware handelt. Zu Beginn der Tätigkeit wird mit Basisvergütungen gearbeitet. Generell ist in Italien eine Vergütung rein auf Provisionsbasis nicht unüblich.

Neben den bis hierher dargestellten Fakten sind die interkulturellen Besonderheiten im Kontakt mit potentiellen italienischen Geschäftspartnern und Geschäftspartnerinnen mindestens genauso wichtig. Der Erfolg auf einem Auslandsmarkt ist vor allem abhängig von der Qualität der eigenen Produkte und Leistungen. Gute Chancen haben spezialisierte Unternehmen, die bereits in Deutschland erfolgreich agieren. Wichtig ist es dabei aber auch zu wissen, dass man bei internationalen Geschäften einen langen Atem braucht und sich mit den Gepflogenheiten des jeweiligen Landes auseinandersetzen muss.

So legen die Italiener\*innen großen Wert auf persönliche Beziehungen. Bevor es zu einem Geschäft kommt, sind teilweise mehrere Treffen notwendig. Sie wollen den Privatmenschen hinter dem Geschäftskontakt kennen lernen. Man muss also bereit sein, Zeit zu investieren. Die Teilnahme an Messen oder individuellen Unternehmenstreffen ist ein guter Anfang. Auch sind italienische Unternehmen grundsätzlich hierarchischer als deutsche. Es gilt also, erst einmal die Person ausfindig zu machen, die Entscheidungen fällen kann.

Bei Verhandlungen ist Flexibilität wichtig. Manchmal ist es sinnvoller über eine Kooperation nachzudenken, als es allein im italienischen Markt zu versuchen. Aber auch die Kommunikationsunterschiede zwischen beiden Ländern sollten beachtet werden. Ein Verkaufsgespräch kann man mit allen möglichen Themen beginnen, nur nicht mit Geschäftlichem.

Ein weiterer Punkt ist, dass Italiener und Italienerinnen oftmals ein anderes Zeitverständnis als Deutsche besitzen. Dies äußert sich vor allem in der kurzfristigen Umsetzung von Vorhaben. Wohingegen „Durchschnittsdeutsche“ z.B. bei der Planung einer Veranstaltung oder einer Geschäftsreise oftmals mehrere Monate im Voraus planen, sind „Durchschnittsitaliener\*innen“ deutlich flexibler und können andererseits oftmals die deutsche Inflexibilität nicht verstehen.

## 4 Kontaktadressen

Institution	Kurzbeschreibung
<a href="#">Germany Trade &amp; Invest</a>	Germany Trade & Invest (GTAI) ist die Außenwirtschaftsagentur der Bundesrepublik Deutschland. Mit 60 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt Germany Trade & Invest deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.
<a href="#">Green Building Council Italia</a>	Der GBC Italia ist Teil des Netzwerks des World Green Building Council (World-GBC), dem mehr als 75 Green Building Councils sowie über 46.000 Mitgliedsorganisationen auf der ganzen Welt angehören. Damit stellt das Netzwerk der GBC die größte internationale Gemeinschaft für nachhaltige Bauweise und Immobilienwirtschaft dar.
<a href="#">ANCE- Bauverband</a>	ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) ist der nationale Bauverband in Italien. Er vertritt die Interessen der Bauunternehmen und der Bauwirtschaft insgesamt. ANCE setzt sich für die Förderung und Entwicklung des Bausektors ein, bietet Unterstützung in rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen und engagiert sich für mehr Nachhaltigkeit in der Baubranche.

# Quellenverzeichnis

- ANCE: Newsletter Edilizia Flash Nr. 1-4 2024  
<https://www.ance.it>
- ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) - Nationale Agentur für neue Technologien, Energie und Nachhaltige Entwicklung  
[www.enea.it/en](http://www.enea.it/en)
- Europäische Kommission: Pressemitteilung vom 12.04.2024  
<https://germany.representation.ec.europa.eu>
- Green Building Council Italia: Impact Report 2023  
[www.gbciitalia.org/area-download/](http://www.gbciitalia.org/area-download/)
- GTAI: Germany Trade & Invest – Italien  
<https://www.gtai.de/de/trade/italien/specials/gebaeude-sanierungsboom-800360>  
<https://umwelt.provinz.bz.it/klimaplan-energie-suedtirol-2050.asp>
- ISTAT – Istituto Nazionale di Statistica - Nationales Institut für Statistik  
<https://www.istat.it/en/>
- Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale - Institut für Innovation und Transparenz bei Ausschreibungen und Umweltfreundlichkeit  
[www.itaca.org](http://www.itaca.org)
- Süddeutsche Zeitung: Pressemitteilung vom 23.03.2022  
[www.sueddeutsche.de/wirtschaft/italien-gebaeudesanierung-betruegereien-1.5553277](http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/italien-gebaeudesanierung-betruegereien-1.5553277)
- The European House – Ambrosetti: Ausarbeitung Studien Impact Report  
<https://www.ambrosetti.eu/en/>

