



E3G

OVERSIGT APRIL 2025

FROM THE GROUND UP: FINANSIERING AF BÆREDYGTIGE OG BETALBARE BOLIGER ERFARINGER FRA POLEN OG DANMARK TIL BRUG I EU

ROXANA DELA FIAMOR, DAVID NĚMEČEK SLONIM,
JUREI YADA OG LUKE O'CALLAGHAN-WHITE

Omstillingen af Europas boligmasse er ikke kun en miljømæssig nødvendighed, men også et socialt og økonomisk imperativ. Vores forskning i Danmark og Polen viser, at det kan lade sig gøre at levere boliger, der både er økonomisk overkommelige og bæredygtige. Desuden er EU-regulering absolut ikke en hindring, men en af de faktorer, der driver den positive udvikling. EU, regeringerne og banksektoren har mulighed for at vende dette momentum til en reel løsning på boligkrisen.

Med udnævnelsen af EU's første boligkommissær for perioden 2024–2029 (en portefølje, der deles med energi) er der en længe ventet mulighed for at integrere bæredygtighed som en central del af Europas boligpolitik. Spørgsmålet er, om politikerne vil gribe chancen? Når man ser på, hvad der sker i praksis, viser det sig, at branchen allerede vender sig i denne retning.

Vigtige resultater: Aktørerne indenfor finansverdenen og ejendomsmarkeder satser på bæredygtighed

Vi samarbejdede med over 40 offentlige og private interessenter indenfor finans- og ejendomssektoren i Polen og Danmark. Resultaterne fra disse to lande - som har forskellige størrelser, regionale sammenhænge og økonomi - giver viden, der kan bruges i hele EU.

- > **De berørte parter er allerede i gang med at skabe bæredygtige investeringsmetoder i deres ejendomsporteføljer.** De finansielle



E3G

institutioner og ejendomsudviklere arbejder sammen om at udvikle kriterier og vejledning for at tilpasse investeringer til EU's taksonomi og andre regler. En mere harmoniseret vejledning fra EU vil gøre det lettere for aktørerne at navigere i reglerne.

- > **Der bygges allerede boliger, som både er betalbare og bæredygtige.** Nogle aktører indenfor finans- og ejendomsverdenen har taget bæredygtighed til sig - både som en økonomisk interesse og som en reaktion på EU-regler. Begge lande har vellykkede eksempler, som man kan udlede en lære fra, herunder i Polens kulregion.
- > **En effektiv anvendelse af offentlige midler kan mindske risikoen ved investeringer i nye bæredygtige bygninger og renoveringer.** Innovative byggemetoder har højere finansieringsomkostninger, fordi de opfattes som en forøget risiko. For husholdninger med lav indkomst kan det være uoverskueligt at foretage en efterfølgende renovering af eksisterende boliger. På grund af begrænsningerne i de offentlige finanser er det vigtigt at anvende midlerne effektivt - også som en garanti for at sikre privat finansiering.

Vigtige politiske anbefalinger

De positive tendenser, der er identificeret i Polen og Danmark, bør støttes på nationalt og EU-niveau og overvejes af politiske beslutningstagere i andre medlemslande.

EU's medlovgivere: Skab stabilitet og klarhed i lovgivningen for at støtte overgangen

Politikker som eksempelvis EU's taksonomi skaber positive forandringer i boligsektoren. At svække disse værktøjer gennem de foreslåede foranstaltninger til at "forenkle" lovgivningen risikerer at skabe forvirring på markedet og bremse udviklingen.

Medlemslandenes regeringer: Lær af og støt succesfulde projekter

Et konstruktivt engagement i lovgivningsprocesser ved at trække på viden fra virksomheder indenfor ejendomssektoren, der allerede forsøger at tilpasse sig politikker som EU's taksonomi. I samarbejde med disse aktører, kan vi støtte eller facilitere udviklingen af vejledningsværktøjer, der kan hjælpe virksomheder med at navigere i lovkrav. Forsøg at samarbejde med og lære af offentlige aktører, der har været aktive i udviklingen af bæredygtige boliger til en overkommelig pris. Parallelt hermed må man anerkende potentialet i



E3G

eksisterende offentlige ordninger eller regeringsstyrede initiativer til at fremskynde investeringsbølgen i bæredygtige boliger til en overkommelig pris.

EIB og EBRD: Sikre effektiv anvendelse af offentlige midler

Styrke samarbejdet med nationale aktører og udforske supplerende mekanismer til at frigøre investeringer i dekarbonisering af bygninger, med særligt fokus på små projekter og socialt boligbyggeri.

Baggrunden for undersøgelsen

I 2019 præsenterede EU i Den europæiske grønne aftale sin vision om, at Europa frem til 2050 bliver det første klimaneutrale kontinent gennem en retfærdig og bæredygtig omstilling. Den har siden indledt ambitiøse lovgivningsmæssige tiltag for at fremme ændringer i realøkonomien og kanalisere den nødvendige finansiering til at støtte denne transformation - med stor succes. De seneste lovgivningsinitiativer har tilskyndet til nye virksomhedsstandarder, fået virksomheder til at integrere klimarisikoforanstaltninger og bidraget til de harmoniserede metoder, der er ved at opstå på tværs af sektorer. Endnu vigtigere er det, at de har spillet en rolle i at skabe reelle økonomiske forandringer - ved at styre kapital mod bæredygtige projekter, fremme innovation og styrke nøgleindustriernes robusthed.

Selv om finans- og ejendomsaktører ikke alene kan sørge for overgangen til en netto-nul fremtid, kan deres beslutninger være afgørende for tempoet og omfanget af forandringerne. Deres størrelse betyder, at selv små ændringer i investeringsstrategier eller byggepraksis kan skabe systemforandringer.

I hele EU bidrager aktører og regeringsregulerede initiativer til social velfærd, når de leverer mere bæredygtige bygninger - både eksisterende og nybyggeri. Denne øgede integration af klima- og miljøhensyn i beslutninger om ejendomsinvesteringer er ofte tilskyndet af EU-lovgivning samt af medfølgende kommercielle interesser.

Linket mellem bæredygtig finansiering og fast ejendom

Som en væsentlig kilde til emissioner er omstillingen af Europas bygningsmasse en miljømæssig nødvendighed. Men det er også en økonomisk nødvendighed på grund af bygningers stigende sårbarhed over for klimarisici. Som verdens største



E3G

aktivklasse, der repræsenterer to tredjedele af de totale aktiver, er¹ ejendomsmarkedet centralt for Europas økonomiske og sociale struktur. Udfordringer med overkommelige priser gør desuden adgang til boliger til et presserende socialt spørgsmål.

Tre nøgelfaktorer illustrerer den gensidige afhængighed mellem finansiering og fast ejendom:

- > **Bygninger understøtter social trivsel.** Folk tilbringer det meste af deres liv indendørs, hvilket gør bygninger centrale for sundhed, komfort og livskvalitet. For de fleste husstande er boligen også det største finansielle aktiv.²
- > **Fast ejendom er et økonomisk kraftcenter.** EU-lovgivning, som eksempelvis EU-taksonomien og kapitalkravsreglerne, forudsætter i stigende grad, at finansielle aktører stiller kapital til rådighed for grønne aktiviteter. Med en værdi på næsten fire gange det globale BNP er³ ejendomssektoren central for investeringsstrategier. Som følge heraf er ejendomme ved at blive et primært fokus for at tilpasse investeringsporteføljer til målsætningerne for bæredygtighed.
- > **Bygninger er den afgørende faktor i klima- og miljøkrisen.** Opførelse og drift af bygninger står for omkring 40 % af den globale udledning af drivhusgasser og næsten 50 % af forbruget af råmaterialer.⁴ Samtidig står sektoren over for stigende klimarelaterede risici, fra oversvømmelser til ekstrem varme, hvilket øger forsikringsomkostningerne og de finansielle omkostninger.⁵

¹ WBCSD, november 2023, **Finance and Built Environment primer: Accelerating the decarbonization of the built environment through finance sector engagement**

² Den Europæiske Centralbank, 2025, **Working Paper Series Households wealth across countries: the role expectations, institutions and preferences**

³ Savills News, 25. september 2023, **Total global value of real estate estimated at \$379.7 trillion – almost four times the value of global GDP**

⁴ Clean Energy Wire, 22. februar 2024, **Dirty construction habits block paths to truly climate-friendly buildings**

⁵ Konsekvenserne af fysiske risici fra klimahændelser for forsikringssektoren understreges i **2024 EU climate risk impact assessment**.



E3G

Forståelse for bygningernes overgangsfase på jorden

I betragtning af den miljømæssige og økonomiske betydning af dekarbonisering af bygninger er det vigtigt at forstå, hvordan tingene skrider frem, og hvilke tilgange der virker for at sikre de nødvendige investeringer. E3G har i 2024 gennemført en et år lang forskningsindsats for at afdække disse dynamikker lokalt, især hvordan aktørerne kan reagere på den europæiske Green Deal-ramme. Over 40 offentlige og private aktører indenfor finans- og ejendomssektoren i Polen og Danmark har været engageret i forskningsprojektet.

Hvorfor Polen og Danmark?

Polen og Danmark er to forskellige økonomier i forskellige regioner af EU og tilbyder forskellige perspektiver, som kan afspejles i de forskellige medlemslande. Erfaringerne fra disse lande kan derfor danne en ramme for politiske debatter på højt niveau om bæredygtige og betalbare boliger.

Danmark har en dyb, diversificeret og dynamisk finansiel sektor, som proaktivt tilpasser sig EU-lovgivningen. Samtidig er der en klar vilje til innovation indenfor boligsektoren, hvilket også kan påvises af de mange pilotprojekter inden for lavemissionsbyggeri. Dette giver et skub, som afspejles i ambitiøse byggepolitikker for reduktion af kulstofemissioner i byggematerialer.⁶

Polen er et vigtigt eksempel på et land, hvor tre afgørende elementer finder sammen for at drive bæredygtige investeringer indenfor ejendomssektoren: offentlig-private partnerskabstiltag fra forskellige aktører, behovet for at løse centrale samfundsmæssige problemer som luftkvalitet samt anvendelsen af EU-midler som Genopretnings- og resiliensfaciliteten, som understøtter arbejdsgange, der har til formål at øge bygningers energieffektivitet.

⁶ Se initiativet [Reduction Roadmap](#).



E3G

Pionerarbejde i overgangen til bæredygtige boliger til en overkommelig pris: indsigt fra Polen og Danmark

Vores forskning viser, at den EU-lovgivning, der er relevant for ejendomssektoren,⁷ allerede påvirker investeringsbeslutninger i en positiv retning. Finans- og ejendomsaktører i Polen og Danmark omsætter forpligtelserne til bæredygtighed til handling og beviser, at skiftet til bæredygtige bygninger ikke kun er muligt, men også økonomisk levedygtigt. Derudover kaster forskningen lys over, hvordan visse langsigtede regeringsinitiativer ser ud til at være effektive løftestænger for frembringelsen af bæredygtige boliger til en overkommelig pris.

De tendenser, der er identificeret i det enkelte land, afspejler, at deres finansielle systemer befinder sig på forskellige udviklingsstadier fra bankbaseret til markedsbaseret, og at landene befinder sig forskellige steder på vejen mod en retfærdig overgang. Ikke desto mindre er der også slående ligheder i nogle af de tilgange, som aktørerne har valgt.

Selv om der stadig er systemiske udfordringer, viser vores resultater, hvordan finansielle institutioner og entreprenører aktivt overvinder barrierer - Dette giver tre vigtige erfaringer, som kan bruges på tværs af EU:

1. Støtte til den positive markedsdynamik, der opstår ved implementering og overholdelse af lovgivningen.
2. Støtte nationale aktører og udnytte bedste praksis på EU-niveau.
3. Sikre effektiv anvendelse af finansiering.

⁷ F.eks. CSRD – Lovkrav til virksomheders bæredygtighedsrapportering samt EU-Direktivet om Bygningers Energiforbrug.



E3G

1. Støtte til den positive markedsdynamik, der opstår ved implementering og overholdelse af lovgivningen.

Observeret dynamik

Finans- og ejendomssektoren udvikler sammen retningslinjer for bæredygtighed.

Generelle barrierer, der skal overvindes

- > Manglende data underminerer markedets tillid.
- > Fragmenterede standarder for bæredygtighed komplicerer implementeringen af lovgivningen.

Til dels ansporet af behovet for at opfylde oplysningskravene i EU's regler for bæredygtig finansiering har aktører i Danmark og Polen udviklet nye måder at indsamle oplysninger om bæredygtighed på, samt til at indarbejde en bæredygtig investeringstilgang i deres ejendomsporteføljer. Disse initiativer viser, at når finansielle institutioner og aktører på ejendomsmarkedet tager ejerskab over implementeringen af bæredygtighedsregler, kan de skabe værktøjer, der forenkler overholdelse og frigør grønne investeringer.

Danmarks RealESG-initiativ,⁸ er en koalition af 30 finansielle institutioner, herunder store realkreditinstitutter og pensionskasser, som har udviklet fælles kriterier for bæredygtighedsvurdering af ejendomsinvesteringer. Ved tilpasning til EU's taksonomi og CSRD – Lovkrav til virksomheders bæredygtighedsrapportering medfører initiativet, at sådanne data bliver sammenlignelige, gennemsigtige og brugbare - og hjælper investorer med at træffe informerede beslutninger.

I Polen er bank- og ejendomssektoren begyndt at samarbejde.⁹ Den polske bankforening og den polske sammenslutning af bygherrer har i fællesskab offentliggjort casestudier og teknisk vejledning om anvendelse af EU-taksonomien til finansiering af fast ejendom. Dette partnerskab har hjulpet banker og bygherrer med at navigere i og implementere de lovgivningsmæssige rammer og tilpasse projekter til målsætningerne for bæredygtighed.

⁸ Ejendom Danmark, [Real ESG - Rammerne for ejendomsrapportering](#) (webservice, besøgt 31. marts 2025)

⁹ ZBL, 2024, [Good practice for using EU taxonomy to qualify the property as a environmentally sustainable investment](#)



E3G

Disse tilgange fremmer markedsbaserede løsninger, som bidrager til at overvinde de barrierer, der normalt bremser investeringer i bæredygtige bygninger. En af disse barrierer er bankernes mangeårige udfordring med at indsamle troværdige data om den energimæssige ydeevne i deres kunders ejendomsporteføljer, f.eks. fordi der kun er udstedt energiattester for en lille del af bygningsmassen i både Polen og Danmark. En anden barriere er manglen på klare, harmoniserede retningslinjer for, hvordan man anvender de af EU fastsatte regler for rapportering af bæredygtighed. Dette er især relevant for ejendomssektoren, hvor investorer til tider skal navigere i op til ti forskellige rammesæt og standarder for at indfange alle bæredygtighedsspørgsmål i forbindelse med deres investeringer.

Ovenstående eksempler viser, at den europæiske Green Deal-ramme har givet de tilsigtede markedssignaler. En forøget konkurrenceevne har betydning for at give stabilitet i markedet, især i de nærværende økonomisk og politisk usikre tider.

2. Støtte til nationale aktører og udnyttelse af bedste praksis på EU-niveau.

Observeret dynamik

Skubber på for bæredygtige boligmodeller, der er til at betale:

- > Offentlig-private partnerskaber for socialt boligbyggeri.
- > Socialt boligbyggeri som testområde for innovation indenfor lavemission.

Generelle barrierer, der skal overvindes

Ulige spilleregler; politisk usikkerhed belønner forsinkelse frem for handling.

Ud over støtte til private aktører kan de nationale regeringer i EU lære af og fremme arbejdet hos offentlige aktører, der har været aktive i udviklingen af bæredygtige boliger, nogle gange i årtier. Både Polen og Danmark har positive eksempler på bæredygtigt socialt boligbyggeri. Selv om der på EU-niveau ikke er nogen fælles definition af, hvad der udgør socialt boligbyggeri, tilbyder alle de angivne eksempler boliger til en pris, der ligger under markedsprisen, og som er tilgængelige for lavindkomstgrupper.



E3G

Den danske almene boligsektor er et foregangseksempel med et finansieringssystem, der giver sektoren mulighed for at yde lavrentelån og investere i yderligere ombygninger. Med hver femte bolig, der drives af almennyttige boligforeninger, fungerer sektoren som en betydelig markedsstabilisator (se **næste afsnit**). Dette særkende ved det danske velfærdssamfund gør ikke op med de problemer, der forværrer boligkrisen i både land og by. Den lave grundværdi af ejendomme i landdistrikterne påvirker husejernes mulighed for at få adgang til billig finansiering til renovering, og husejere med lav indkomst står over for energifattigdom. I byområderne begrænser befolkningskoncentrationen, et fald i det sociale boligbyggeri og investeringsfondenes boligspekulation i fællesskab adgangen til anstændige boliger til en overkommelig pris.¹⁰

Selv om der er mere begrænsede erfaringer i Polen, er en håndfuld polske kommuner pionerer inden for nye finansielle og juridiske strukturer med henblik på gennem private partnere at øge udbuddet af betalbare og energieffektive boliger. Nedenstående eksempler fra Żory og Katowice falder særligt i øjnene på grund af byernes tilknytning til landets kulindustri.

Polen

Żory lancerede et partnerskab for socialt boligbyggeri i september 2024. Byen samarbejdede med private udviklere om at finansiere og opføre 405 energieffektive sociale boliger og samtidig sikre langsigtet vedligeholdelse til en fast pris. Byen ønskede en byherre, der kunne levere byggeri af høj kvalitet i overensstemmelse med de nyeste miljøregler og samtidig give stabilitet og sikkerhed ved at føre tilsyn med bygningens vedligeholdelse til en fast pris i 20 år. Projektet er en del af strategien "Future with Żory", som har til formål at øge udbuddet af almene boliger ved hjælp af forskellige finansieringsmodeller.

KTBS, det sociale boligselskab i Katowice, er ved at udvikle Polens første sociale boligprojekt med høje økologiske krav,¹¹ som også er det første, der involverer private og offentlige bygherrer i kulregionen Schlesien. I arkitektkonkurrencen skulle forslagene overholde det nyligt indførte "Green House"-certifikat,¹² det første certifikat i Polen for grønne boligbyggerier. Certifikatet omfatter en analyse af de anvendte materials CO₂-aftryk, hvilket også blev bestilt af KTBS. Integrationen af kravene om bæredygtighed i designfasen gjorde det meget

¹⁰ Institute for Human Rights and Business, 2023, **Behind the Green Curtain: An exploration of social justice**

¹¹ Mad White, juni 2024, **First ecological TBS housing estate in Poland.**

¹² Certyfikat Zielony Dom, <https://zielonydom.plgbc.org.pl>



E3G

lettere at implementere dem i byggefasen. Enhederne forsynes med geotermisk energi kombineret med varmepumper.

Byggeriet er finansieret af en kombination af KTBS' egne midler, banklån og en blanding af nationale tilskud, bl.a. fra en fond dedikeret til boligbyggeri. KTBS påtog sig denne ekstraordinære investering på trods af de højere omkostninger sammenlignet med konventionelt byggeri, og mange af løsningerne blev implementeret for første gang. Dette blev til dels lettet ved inddragelsen af de langsigtede driftsomkostninger. På baggrund af de positive erfaringer fra dette pionerprojekt planlægger KTBS at indføre krav om bæredygtighed i andre investeringer.

Danmark

Danmarks almene boligsektor har en lang tradition for at være banebrydende inden for bæredygtige byggemetoder - ofte til samme pris som konventionelle byggeteknikker. Siden 1990'erne har danske almene boligprojekter eksperimenteret med at bruge genbrugsmaterialer for at reducere den medfølgende kulstofudledning og byggeomkostningerne. Andre nybyggerier genbruger byggematerialer,¹³ eller bruger materialer med lavt kulstofindhold som f.eks. træ.¹⁴ De huse, der har det laveste CO₂-aftryk i Danmark, er nu sociale byggerier, der er bygget til samme pris som konventionelle huse.

Projektet Circular Construction (Genanvendte bygninger¹⁵) er et af disse forbilledlige projekter. Et andet eksempel kommer fra en af Danmarks største almene boligudbydere, KAB. Deres AlmenBolig+-initiativ¹⁶ har udviklet passivhuse med lavt kulstofaftryk, hvor huslejen på grund af standardiseret design, effektive materialer og strømlinede byggeprocesser er 30 % lavere end for konventionelle nye boliger.

Selv om disse initiativer i begge lande er opmuntrende, er antallet af disse stadig begrænset. En bredere eskalering af investeringer og implementering af bæredygtige boliger til en overkommelig pris i hele EU har til dels været påvirket af usikkerhed om lovgivningen og uensartede spilleregler. I Polen har bekymringer om retsstatsprincippet forårsaget forsinkelser i fordelingen af EU-midler, mens historisk mistillid forhindrer en bredere deltagelse af

¹³ AlmenNet, [Genanvendelse af overskudsjord og betonaffald lokalt](#) (webseite, tilgået 28. marts 2025)

¹⁴ Andersen et al., 2023, [Whole life carbon impact of 45 timber buildings](#) (PDF)

¹⁵ World Green Building Council, [The Recycled Houses](#) (webseite, tilgået 28. marts 2025)

¹⁶ Jensen, J. O. og Stensgaard, A. G., 2017, [Affordable housing as a niche product: The case of the Danish "SocialHousing Plus"](#) (PDF)



E3G

markedsaktører i offentlig-private partnerskaber. På den private sektors side kræver eskalering af sådanne projekter investorernes tillid til deres langsigtede økonomiske levedygtighed og sikkerhed for lovgivning og politik. Med EU's dagsorden, som lægger vægt på forenkling, er der en risiko for, at væsentlige ændringer af de lovgivningsmæssige rammer for bæredygtig finansiering opfattes som et skift væk fra den eksisterende politiske retning for omstillingen - hvilket underminerer investorernes tillid og skaber usikkerhed på markedet.

3. Sikring af effektiv anvendelse af finansiering

Observeret dynamik

Udnyttelse af offentlige midler til at mindske risikoen for den private kapital (blandet finansiering).

Generelle barrierer, der skal overvindes

- > Finansieringsbegrænsninger fastholder fastlåsning af høje kulstofemissioner.
- > Mangel på kapacitet bremser implementeringen.
- > Manglende rentabilitet og for stor risiko ved nogle innovative, betalbare og bæredygtige boligprojekter.

Startomkostninger og andre finansieringsbegrænsninger er en vigtig udfordring, som afholder sociale boligforeninger og trendsættere på markedet fra at udvikle bæredygtige bygninger. Manglen på passende offentlig støtte forhindrer også lavindkomsthusholdninger i at få adgang til de midler, der er nødvendige for at renovere deres hjem. Det er derfor vigtigt at bruge offentlige midler som en garanti for at sikre privat finansiering - det kan hjælpe med at sikre kapital på et tidligt stadie til små projekter, og ved at tiltrække langsigtede investorer kan det bidrage til at opskalere bæredygtigt byggeri over tid.

Der eksisterer endnu ikke en problemfri strøm af sikker finansiering til projekter - lige fra venturekapital til institutionelle investeringer, støttet af offentlige midler - fra de tidlige udviklingsstadier. Det nylige polske initiativ, som en del af finansministeriets arbejde med en køreplan for bæredygtig finansiering, for at åbne kapitalmarkederne for små innovative projekter, er ikke blevet mødt med tilstrækkelig opbakning.



E3G

Den Europæiske Investeringsbank (EIB) har for nylig lanceret en investeringsplatform på tværs af EU for bæredygtige boliger til en overkommelig pris og en tilhørende handlingsplan, der skal mobilisere fra 10 mia. euro - op til 35 mia. euro i private investeringer - til boliger og renoveringer. Det kunne være et lovende skridt i retning af at afhjælpe finansieringskløften, især for mindre og sociale boligprojekter. Men for at sikre, at det bliver en succes, skal støtten skræddersys til lokale behov, der skal være en stærk koordinering med nationale aktører, og der skal være en robust bæredygtighedsmetode og kriterier for fondenes tilgængelighed.¹⁷

I Polen har finansielle institutioner blandet offentlig og privat finansiering for at gøre investeringer i grønt byggeri mere attraktive. BNP Paribas Poland er en af tre polske kommercielle banker, der har anvendt tilskud fra EIB¹⁸ til at yde teknisk bistand til energisyn, før de udstedte lån til bygningsforbedringer. Ved at kombinere dette med andre finansielle ordninger fra EU og den polske udviklingsbank (BGK) reducerede BNP effektivt investeringsrisikoen og øgede finansieringen af renoveringer. Ved at kombinere disse forskellige løsninger blev der skabt en "one-stop-shop"-service, som støttede over 820 renoveringsprojekter.

Et andet eksempel er den termiske moderniseringsfond, en statsstøttet finansieringsordning, der siden 1999 har ydet lavtforrentede lån til energieffektivisering af boliger til gavn for over 45.000 bygninger, primært flerfamiliehuse. Variationer af programmet har fortrængt privat kapital fra kommercielle banker ved at bruge offentlig finansiering til at sænke omkostningerne og forbedre risikodelingen.¹⁹

Finansieringsudfordringerne i den almene boligsektor hænger sammen med, at det generelt er svært at få adgang til finansiering. Danmark etablerede en unik finansieringsmodel tilbage i 1960'erne, som gør det muligt for sektoren at overvinde denne barriere. Landsbyggefonden er en af de største fonde i Danmark, som udelukkende finansieres af en del af huslejen fra lejere, der bor i almene boliger. Det beskytter sociale boligforeninger mod investeringscykluser og afhængighed af offentlig finansiering. Det fungerer også som en garanti, der

¹⁷ Den Europæiske Investeringsbank, 6. marts 2025, [European Commission and EIB Group lay foundations for a new pan-European investment platform for affordable and sustainable housing](#)

¹⁸ Den Europæiske Investeringsbank, 16. december 2024, [ELENA completed project factsheet - Energy Efficiency Finance Facility for Residential Buildings](#) (PDF)

¹⁹ European Construction Sector Observatory, december 2019, [Polen: Thermal Modernisation & Renovation Fund](#)



E3G

gør det muligt for almene boligforeninger nemt at låne penge fra realkreditinstitutter til lavere renter. Disse kombinerede faktorer gør det muligt for almene boligforeninger at finansiere renoveringer og videreudviklinger. Denne fond spiller en nøglerolle i det store udbud af billige boliger i landet, hvor omkring hver femte bolig er en almen bolig. Denne betydelige mængde boliger, der er beskyttet mod prisudsving på udlejningsmarkedet, fungerer som en vigtig markedsstabilisator.

Disse tilgange fremhæver potentialet i målrettede offentlige og private finansieringsmekanismer til at reducere usikkerheden og mobilisere kapital til grønne ejendomme.

Det er vigtigt, for selv når ejendomsaktører ønsker at investere i bæredygtige bygninger, låser økonomiske begrænsninger dem ofte fast i konventionelle valg:

- > **Højere startomkostninger** for materialer og teknologier med lavt kulstofindhold afskrækker udviklere. Den højere opfattede risiko ved projekter, der bruger nye materialer, teknologier eller forretningsmodeller, fører til højere kapitalomkostninger.
- > **Udgiftslofter for lokale myndigheder** og udbydere af socialt boligbyggeri begrænser de offentlige investeringer.
- > **Begrænsede finansieringsmuligheder** for projekter med stor effekt og lavt afkast (f.eks. gennemgribende renovering af eksisterende bygninger) giver mangler i finansieringen.

Desuden kræver dekarbonisering af fast ejendom specialiseret ekspertise - fra banker, der omstrukturerer låneporteføljer, til kommuner, der udformer effektive politikker. Men mange institutioner mangler fortsat intern kapacitet til at implementere strategier indenfor bæredygtighed i stor skala, hvilket skaber flaskehalse i projektudvikling og -finansiering.

Ovenstående eksempler viser, at med den rette finansiering og politiske støtte kan bæredygtige boliger også være til at betale - og det er værdifulde erfaringer for boligpolitikken i hele EU.



E3G

Et afgørende øjeblik for politiske beslutningstagere

Det er muligt at levere bæredygtige boliger til en overkommelig pris i stor skala i hele Europa. Mange af løsningerne findes allerede - de skal implementeres gennem politik og investeringer på EU- og nationalt niveau. Effektiv finansiering af dekarbonisering i bygningssektoren vil kun ske med tilstrækkelig privat og offentlig kapital inden for et strukturelt sundt system, der kombinerer de rigtige juridiske og institutionelle foranstaltninger.

De klare signaler til markedet gennem EU's bæredygtighedspolitikker har siden 2018 allerede tilskyndet ejendomsaktører til at gå i gang med den bæredygtige omstilling og lagt grunden til at tilpasse finansiering til bæredygtighed indenfor ejendomssektoren. Både entreprenører og finansielle institutioner har investeret i en overgangsordning, der kræver mobilisering af betydelig ekstra finansiering²⁰ sammen med "en række egnede projekter, en klar business case og et gunstigt lovgivningsmiljø".²¹

Det, der er brug for nu, er den politiske vilje til at implementere de tilgængelige løsninger i stor skala. Bæredygtige boliger skal gå fra niche til norm og blive almindelige i boligprojekter af forskellig størrelse, fra små innovative konstruktioner til store renoverings- eller sociale boligprojekter, og tiltrække finansiering i overensstemmelse hermed, fra risikovillig kapital over koncessionerede fonde til institutionel investeringskapital.

For at sikre, at forgangsvirksomhederne ikke handler isoleret, men fører an i et systemskifte, og for at udnytte relevante eksisterende regeringsstyrede initiativer, bør politiske beslutningstagere på EU- og medlemsstatsniveau samt europæiske multilaterale udviklingsbanker træffe koordinerede foranstaltninger.

²⁰ Bruegel, juli 2024, [How to finance the European Union's building decarbonisation plan](#)

²¹ Mike Batley, 2024, [Timber in real estate: Understanding investors perception](#)



E3G

Tak

Forfatterne ønsker at takke alle de aktører, der har bidraget med deres indsigt og ekspertise til denne undersøgelse:

I Polen:

Adam Hirny, (BNP Paribas Poland); Anna Wojtych (Den britiske ambassade i Polen); Niels Malskær (Den danske ambassade i Polen); Sylwia Slomiak (Eurocities); Konstancja Ziółkowska (Forum Energii); Michał Kulbacki, Michał Hetmański & Katarzyna Szwarz (Instrat); Janusz Olesiński (Katowickie TBS Sp. z o.o.); Katarzyna Wardal (Knauf); Grzybczyk Grzegorz (Krakow kommune); Magdalenę Orzeł – Rurańską (kx3more architecture studio); Andrzej Rajkiewicz (NAPE); Michał Leszczyński (PZFD); Piotr Dmuchowski (PZU); Agnieszka Jachowicz & all PINK members (PINK); Joanna Ałasa (POLSIF/ING) and all POLSIF members; Jan Kucza Kuczyński, (TBS Warsaw); Malgorzata Poreba & Elżbieta Rotblum (ULI Poland); Adrian Krzyzanowski & Igor Muszynski (Wolf Theiss); Joanna Nasuta (Żory kommune).

I Danmark:

Rikke Skovgaard Nielsen & Jesper Ole Jensen (Aalborg Universitet); Camilla Louise Kristensen (AlmenNet); Liv Jørgensen (BL); Martine Reinhold Kildeby & Ditte Lysgaard Vind (BloxHub); Nethe Veje Laursen (Concito); Jan Ellebye (Ejendom Danmark); Signe Fosgaard (GFI Denmark); Sisse Norman Canguilhem, John Henry Holmen Schieldrop & Malene Munk Madjarac (Rådet for bæredygtigt byggeri, Denmark); Anna Nedergaard (Home.Earth); Andreia Fidalgo & Giulio Ferrini (IHRB); Hassan Walid Chaachouh (Lærernes Pension); Steen Birkedal & Anita Pedersen (Landsbyggefonden); Claus Højte (LLOH); Lars Ravn Knudsen & Morten Pentthin Svendsen (Nykredit); Stig Hessellund (Realdania); Ali Simiab (RealESG); Simone Kongsbak (Smith Innovation); Katrine Bjerre M. Eriksen & Anders Gerhard Jørgensen (Synergi); Rasmus Grosen Olsen & Alexander St. John (Urban Partners).

En særlig tak til Daniele Gibney, som har redigeret denne briefing.



E3G

Om E3G

E3G er en uafhængig tænketank, der arbejder for at skabe et sikkert klima for alle.

Vi tager systemiske tiltag på klimaområdet ved at identificere barrierer og opbygge koalitioner for at fremme de nødvendige løsninger. Vi skaber rum for ærlig dialog og hjælper med at vejlede regeringer, virksomheder og offentligheden om, hvordan de kan skabe forandring i det tempo, som planeten kræver.

Mere information er tilgængelig på www.e3g.org

Copyright

Dette arbejde er licenseret under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 License. © E3G 2025