



Rat für
NACHHALTIGE
Entwicklung

18.03.2026

EMPFEHLUNG

Gebäudemodernisierung

investitionsfördernd, innovationsoffen, pragmatisch



Gebäudemodernisierung: investitionsfördernd, innovationsoffen, pragmatisch

Der Wärmesektor verursacht über 45 %ⁱ der deutschen Treibhausgasemissionen. Im Jahr 2025 stiegen die Emissionen im Gebäudesektor sogar um 3,4 Mio. t CO₂-Äquivalente, wie aktuelle Auswertungen zeigenⁱⁱ. Zugleich liegen weiterhin rund 60%ⁱⁱⁱ der Wohngebäude in den niedrigen Energieeffizienzklassen E, F, G und H, in zahlreichen Städten und Regionen über 70%. **Entsprechend groß ist sowohl der Handlungsdruck als auch das Potential für Emissionsminderungen durch energetische Sanierungen**, eine Situation, ganz ähnlich der im Bereich der öffentlichen Gebäude wie Schulen und Universitäten oder Krankenhäuser, die hier nicht weiter betrachtet werden.

Mit der bis Mitte 2026 abgeschlossenen kommunalen Wärmeplanung wird bald mehr Klarheit über zukünftige Versorgungsstrukturen und Modernisierungspfade bestehen. Parallel verlagert die Bundesregierung mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)^{iv} den Entscheidungsspielraum und damit die Verantwortung für die Modernisierung von Gebäuden stärker auf Vermieterinnen und Vermieter bzw. Gebäudeeigentümerinnen- und -eigentümer. Ein ambitionierter CO₂-Preis im Emissionshandelssystem 2 (ETS 2) wird die energetischen Sanierungen weiter anreizen. Vor diesem Hintergrund kann das GMG einen wesentlichen Beitrag zur Modernisierung der gesamten deutschen Gebäude-Infrastruktur leisten, wenn es klug mit dem Klimaschutzprogramm, der kommunalen Wärmeplanung, einer investitionsfördernden und innovationsfreundlichen Regulatorik und Förderpolitik sowie dem weiteren zügigen Ausbau von Netzinfrastrukturen verzahnt wird.

In diesem Kontext und aufbauend auf den Empfehlungen des RNE „Die Wärmewende verlässlich, kosteneffizient und sozial verträglich umsetzen“ vom 14.01.2026, heben wir im folgenden **Anreizmechanismen** hervor, die basierend auf Eigenverantwortung, privaten Investitionen und einer neuen Vertrauens- und Ermöglichungskultur, signifikante Verbesserung bei energetisch ertüchtigtem und bezahlbarem Wohnraum versprechen, und dies sowohl im Mietbereich als auch im Eigentum.

1. Investitionen mobilisieren

Die Energiekosten sind in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Faktor für Haushalte geworden. Steigende Heizkosten haben bereits zu einem bewussteren Energieverbrauch geführt. Gleichzeitig bleibt der energetische Zustand vieler Wohngebäude ein wesentlicher Treiber hoher Kosten und Emissionen, vor allem bei Gebäuden mit sehr schlechten Energieeffizienzklassen. Die Modernisierung der Wärmeversorgung erfordert erhebliche Investitionen aus öffentlichen und privaten Quellen. **Für eine erfolgreiche Umsetzung der Modernisierung ist es entscheidend, privates Kapital in großem Umfang zu mobilisieren.** Daher empfehlen wir:

- **steuerliche Anreize** bei Sanierungen und Neubau schaffen: Einführung bzw. Ausweitung von Sonderabschreibungen für Vermieterinnen und Vermieter sowie Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, die Bestandsgebäude energetisch sanieren und für Neubauten mit entsprechender Energieeffizienz. Die steuerlichen

Anreize sollten für alle Gebäude ermöglicht werden, also für vermietete wie selbst genutzte Häuser.

- eine **Vereinfachung und Verstetigung der Förderstrukturen für klimafreundliche Technologien**: pauschaler, einfacher, planbarer und schneller umsetzbar.
- die Einrichtung eines **Energiewendefonds (EWF)**, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, zügig anzugehen. Er stellt marktgerechtes Eigen- und Mezzaninkapital bereit, um wirtschaftlich tragfähige, aber risikoreichere Projekte der Energie- und Wärmewende anzuschieben. Als Umbrella-Fonds mit verschiedenen Teilfonds soll der EWF flexibel einsetzbar sein und den Zugang insbesondere für kommunale Unternehmen vereinfachen. Darüber hinaus sollten Kommunen und Stadtwerke für die Modernisierung der Wärmeversorgung rasch Projektgesellschaften gründen, die auch für Privatinvestitionen offen sind. Förderbanken können in diesem Kontext über Kreditlinien rentierliche Investitionen zur Verfügung stellen.
- eine **deutliche soziale Staffelung** in der Bundesförderung für energetische Sanierung von Wohngebäuden (BEW).
- **Bürger-/Genossenschaftsbeteiligungen** als weiteres wirkungsvolles Instrument, privates Kapital für die Wärmewende zu mobilisieren und zugleich die lokale Akzeptanz zu stärken^v.
- **Investitionsanreize über den Mietmarkt** zu schaffen, ohne die schon herausfordernde Situation für viele Mieter zu verschlechtern. Auch sollten Investitionskosten für neue fossile Heizsysteme nicht über die Modernisierungsumlage auf Mieter und Mieterinnen umgelegt werden dürfen.
- eine **Förderung lokaler Beratungskompetenzen der Energieagenturen**. Sie können die Gebäudeeigentümerinnen- und -eigentümer über Handlungs-, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten aufklären und bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen beraten.

2. Innovationsoffen und verlässlich fördern

Die Modernisierung der Wärmeversorgung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen lokalen Gegebenheiten und Potenziale vor Ort umgesetzt. Grundlage für kostengünstige und effiziente Lösungen sind daher die jeweilige kommunale Wärmeplanung sowie im Bereich der nicht-netzgebundenen Wärmeversorgung fundierte Informationen und Beratung der Hauseigentümer.

Wir empfehlen:

- eine Regulatorik und Förderung auf Bundesebene, die eine weitgehende klimafreundliche **Vielfalt der Technologien vor Ort** grundsätzlich ermöglicht und – basierend auf den lokalen Gegebenheiten – die jeweils effizienteste und kostengünstigste Option unterstützt.
- in Bestandsgebäuden insbesondere mit niedrigen Energieeffizienzklassen die **mögliche Förderung von Übergangslösungen** etwa von Hybrid- bzw. bivalenten Anlagen^{vi} (z.B. sogenannte Beistell-Wärmepumpen). Eigentümer bzw. Investoren sollten hier verlässliche Informationen darüber erhalten können bzw. beraten werden, ob der Einsatz von Übergangslösungen vor dem Hintergrund der

individuellen Gegebenheiten sowie von zukünftigen Optionen – etwa einem möglichen Anschluss an Fernwärme – sinnvoll ist.

- dass in Gebieten mit **bestehender oder absehbar verfügbarer Fern- oder auch Nahwärmeversorgung eine Förderung individueller Wärmepumpenanlagen ausgeschlossen werden kann**, sofern ein Anschluss an das Netz technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar ist und rechtlich garantiert werden kann.
- eine koordinierte Förderkulisse, um sehr langfristige **verlässliche Rahmenbedingungen und Planungssicherheit** zu schaffen – also festzulegen, ob, wann, in welchem Gebiet und zu welchem Preis eine netzgebundene Wärmeversorgung bereitgestellt wird.
- eine **Anpassung der Wärmelieferverordnung**: Die derzeitige Wärmelieferverordnung (WärmeLV) erschwert Neuanschlüsse im vermieteten Wohnungsbestand und führt zu einer Benachteiligung von Fernwärmelösungen gegenüber der Eigenversorgung. Eine Weiterentwicklung ist daher dringend erforderlich, um wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu befördern und erleichterte Anschlüsse an die Fernwärmeversorgung zu ermöglichen^{vii}.

3. Pragmatische Regulatorik

Steigende Baukosten und hohe regulatorische Anforderungen sind große Barrieren nicht nur für den Neubau, sondern auch für Umbau und Sanierung im Bestand. Während auch im energetisch hochwertigeren Neubau etwa durch intelligentere Regulatorik und die Förderung von Innovationen Kosten gesenkt werden können, liegt der größte Bedarf und zugleich das größte Potential zur Emissionsminderung weiterhin im Gebäudebestand – insbesondere bei älteren, schlecht isolierten Gebäuden mit hohem Energieverbrauch. Um Fortschritte bei Modernisierung, Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Umsetzungsgeschwindigkeit zu erzielen, sollte daher klar auf die **Sanierung des Bestands, realistische Mindeststandards und innovationsfreundliche Regulierung im Neubau** priorisiert werden.

Wir empfehlen:

- **Realistische Mindeststandards für Sanierungen** einführen:
 - einen klar definierten Mindeststandard für Sanierungsmaßnahmen etablieren und Mechanismen schaffen, die die Verbindung von Investitions- und Betriebskostenbetrachtung (insbesondere im Mietmarkt, Warmmietenneutralität^{viii}) befördern
 - Fokussierung auf wirksame, schnell umsetzbare Maßnahmen für die breite Anwendung
- **Pragmatische und bezahlbare Standards im Neubau**:
 - wirtschaftlich tragfähige Effizienzstandards anwenden, etwa den Gebäudestandard 55
 - rechtssichere Etablierung eines Gebäudetyps E („einfaches Bauen“) um kostengünstigeres und schnelleres Bauen zu ermöglichen und sogenannte ‚Nullemissionshäuser‘ bezahlbar zu machen.

- **Genehmigungsverfahren vereinfachen, beschleunigen und innovationsoffen gestalten:**

- komplexe Einzelprüfungen reduzieren und stärker auf standardisierte Verfahren (z.B. serielles Bauen) setzen
- digitale und vereinfachte Genehmigungsprozesse einführen
- beschleunigte Zulassung von innovativen, kostengünstigen Bauweisen (z.B. im Bereich serielles Bauen und Sanieren, Gebäudetyp E), Materialien und technischen Lösungen, etwa durch eine entsprechende Mandatierung von ‚Prüfingenieuren‘ (Beispiel Schweiz)

ⁱ Die Zahl bezieht sich auf eine Branchenanalyse, die den gesamten Wärmemarkt (Raumwärme, Warmwasser, Prozesswärme) umfasst. Vgl. Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) (2025): Wärmewende. Online verfügbar unter <https://www.bdew.de/presse/pressemappen/waermewende/> [abgerufen am 10.12.2025]. Die offiziellen deutschen Treibhausgasstatistiken teilen allerdings nicht sauber auf, welche Bereiche zum Wärmesektor gehören. Die offizielle Statistik des Umweltbundesamts (UBA) weist die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich mit ca. 15 Prozent aus. Darin sind die Emissionen aus Prozesswärme im Industriesektor allerdings nicht enthalten. Vgl. UBA (2025): Komponentenerlegung: Treiberenergie bedingter THG-Emissionen. Online verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/treibhausgas-emissionen/komponentenerlegung-treiber-energiebedingter-thg#komponentenerlegung> [abgerufen am 10.12.2025]

ⁱⁱ Vgl. UBA (2026): Emissionsdaten 2025 und Projektionsdaten 2026. Online verfügbar unter: https://www.umweltbundesamt.de/system/files/document/UBA%20Emissionsdaten%202025_Projektionsdaten%202026_Hintergrundpapier_0.pdf (16.03.2026).

ⁱⁱⁱ Vgl. BMWE (2020): Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung. Online verfügbar unter: <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.html> (10.03.2026).

^{iv} Vgl. CDU/CSU und SPD Fraktion (2026): Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz. Online verfügbar unter: <https://table.media/assets/eckpunkte-gebauedemodernisierungsgesetz1.pdf> (10.03.2026).

^v Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2017): Niedertemperatur-Wärmenetze und Bürgerenergie (WärmenetzePlus). Berlin. Online verfügbar unter: <https://difu.de/projekte/niedertemperatur-waermenetze-und-buergerenergie-waermenetzeplus> (12.03.2026).

^{vi} Vgl. ISE (2026): Future-Hybrid – Komplexitätsreduktion für Wärmepumpen-Hybridsysteme der Zukunft. Online verfügbar unter: <https://www.ise.fraunhofer.de/de/forschungsprojekte/future-hybrid.html>

^{vii} Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V. (AGFW) (o. J.): Empfehlungen für maßgebliche Entscheidungen für eine erfolgreiche Wärmewende in der 21. Legislaturperiode, S. 5. Online verfügbar unter: 250313_AGFW_Empfehlungen_WP21.pdf [abgerufen am 22.10.2025]

^{viii} „Für Mietwohnungen ist das Ziel für eine sozial gerechte Wärmewende, dass die Warmmiete durch eine energetische Modernisierung oder einen Heizungstausch zumindest nicht steigt. Das wird als Warmmietenneutralität bezeichnet und bedeutet, dass die Einsparung bei den Energiekosten gleich hoch oder höher sein muss als die Erhöhung der Kaltmiete.“ Thomas, S., Schnurr, B. und Wagner, O. (Juli 2024): Wie die Wärmewende sozial gestaltet werden kann (Zukunftsimpuls Nr. 29), Wuppertal Institut, S. 15. Online verfügbar unter: Zukunftsimpuls: Wie die Wärmewende sozial gerecht gestaltet werden kann [abgerufen am 10.12.2025].