

Der Gebäudesektor auf dem Weg zur Klimaneutralität

Für mehr Transformation, Wachstum und Resilienz.

17. März 2026

Executive Summary

1. Um das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor zu erreichen, muss die Bundesregierung einen konsistenten politischen Gesamtrahmen zu Gesetzgebung, Förderarchitektur, CO₂-Bepreisung und Informationsangeboten schaffen.
2. Für die nötige ganzheitliche energetische Sanierung des Gebäudebestands müssen im politischen Instrumentenmix alle wichtigen Aspekte – Gebäudehülle, Anlagentechnik, optimierter Betrieb und klimaneutrale Energieträger – berücksichtigt werden.
3. Es muss ein klarer, verlässlicher regulatorischer Pfad zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors in Deutschland vorgegeben werden, der wirtschaftlich umsetzbare Sanierungen ermöglicht.
4. Es wird eine langfristig planbare, technologieoffene Förder- und Finanzierungsarchitektur benötigt, die Investitionssicherheit schafft, private Finanzmittel mobilisiert und soziale Akzeptanz gewährleistet.
5. Leitinstrumente wie die CO₂-Bepreisung und weitere preisliche Rahmenbedingungen müssen so ausgestaltet werden, dass sie die Transformation des Gebäudesektors wirksam flankieren.

Inhaltsverzeichnis

1. Zielstellung: Klimaneutrale Gebäude	1
2. Instrumente der energetischen Sanierung	1
3. Ordnungsrecht.....	2
4. Finanzierung und Förderung	3
5. CO ₂ -Bepreisung und weitere Rahmenbedingungen.....	4
Impressum	6

1. Zielstellung: Klimaneutrale Gebäude

Die nationalen und europäischen Klimaziele sind nur mit einem klimaneutralen Gebäudesektor erreichbar. Die dafür notwendige Transformation des Gebäudebestands, zu der kleine und große Maßnahmen beitragen, erfordert ein konsequentes Miteinander von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien beziehungsweise klimaneutraler Energieträger. Auch aufgrund der damit einhergehenden Resilienz der Energieversorgung ist es wichtig, die Transformation des Gebäudesektors weiter voranzubringen.

Voraussetzung für das Gelingen dieser Transformation ist die wirtschaftliche Machbarkeit der dafür notwendigen Maßnahmen. Klimaschutz im Gebäudesektor kann nur dann dauerhaft erfolgreich sein, wenn Investitionen für Eigentümer und Nutzer – sowohl bei Wohn- als auch bei Nichtwohngebäuden – planbar und wirtschaftlich umsetzbar sind.

Der BDI fordert:

- Um bis 2045 im deutschen Gebäudesektor Klimaneutralität zu erreichen, muss die Bundesregierung jetzt für die notwendigen politischen Grundlagen sorgen. Das betrifft sowohl die Gesetzgebung, die Förderarchitektur und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Schaffung eines friktionsfreien Übergangs zum europäischen Emissionshandelssystem ETS 2 und weitere staatliche Preisbestandteile.
- Die Transformation des Gebäudesektors muss wirtschaftlich machbar und sozial verträglich ausgestaltet werden. Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudesektors kann nur erreicht werden, wenn Investitionen für Eigentümer und Nutzer wirtschaftlich umsetzbar bleiben und Überforderung vermieden wird. Eine Aufwendung nationaler finanzieller Mittel für den Ankauf von Emissionszuweisungen aus anderen EU-Mitgliedstaaten infolge von Zielverfehlungen in der Lastenteilung („Effort Sharing Regulation“) ist zu vermeiden.
- Die Ziele zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und zur Senkung des Energieverbrauchs bei Gebäuden müssen politisch aufeinander abgestimmt und gemeinsam vorangetrieben werden. Nur im Zusammenspiel beider Ansätze kann die Transformation gelingen.

2. Instrumente der energetischen Sanierung

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands kann nur mit einem breiten und technologieoffenen Instrumentenmix erreicht werden: eine energieeffiziente Gebäudehülle, neue Heizungstechnologie, optimierter Gebäudebetrieb und klimaneutrale Energieträger. Unterschiedliche Gebäudetypen, Nutzungen und Ausgangslagen machen differenzierte Lösungsansätze notwendig. Klimaschutz im Gebäudesektor kann nur gelingen, wenn alle relevanten Hebel zu CO₂-Minderung und Energieeffizienz genutzt werden.

Der BDI fordert:

- Die Umsetzung der bestehenden Ziele zur Transformation der Wärmeversorgung ist konsequent voranzutreiben. Lösungsbestandteile müssen sowohl zentrale und dezentrale klimaneutrale Wärmeerzeugungsanlagen sowie der bedarfsgerechte Aus- und Umbau effizienter Wärmenetze sein.

- Die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle spielt angesichts hoher Energieverbräuche und -kosten sowie begrenzter Verfügbarkeit erneuerbarer Energieträger weiterhin eine entscheidende Rolle. Effizienzmaßnahmen wie Dämmung und Fenstertausch sind daher mit Fokus auf die ineffizientesten Gebäude (Worst Performing Buildings, WPB) voranzutreiben.
- Die Betriebsoptimierung des Gebäudebestandes sollte analoge und digitale Optionen berücksichtigen. Dazu muss die Aufmerksamkeit der Nutzer für diese Möglichkeiten geschärft werden, etwa für den hydraulischen Abgleich, Möglichkeiten der Gebäudeautomatisierung oder Software-basierte Optimierungen. Der Roll-out von Smart Meter Gateways (SMGW) muss vorangebracht werden. Auch bei der Datenverfügbarkeit braucht es Verbesserungen. Verlässliche Daten über den Zustand des Gebäudebestands, den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen sind Voraussetzung dafür, den CO₂-Ausstoß systematisch zu mindern und die Energieeffizienz verbessern zu können. Dazu ist die Einführung einer entsprechenden nationalen Gebäudedatenbank gefordert.
- Niedriginvestive Maßnahmen in Gebäudehülle, -betrieb und -technik sind kurzfristig wirksam, kosteneffizient und ein unverzichtbarer Hebel der CO₂-Minderung und Energieeinsparung im Gebäudebestand. Sie sollten in individuellen Sanierungsfahrplänen (iSFPs) sichtbar aufgezeigt werden.
- Die Bundesregierung muss ihrer Vorbildfunktion bei der Sanierung von Bundesbauten entsprechend der europäischen Energieeffizienzrichtlinie nachkommen. Sie kann dabei mit dem Instrument der Seriellen Sanierung erhebliche Skaleneffekte erzeugen. Der Ausbau der Seriellen Sanierung, die für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands insgesamt unverzichtbar ist, sollte politisch gezielt anforderungsgerecht flankiert werden.

3. Ordnungsrecht

Die Ausgestaltung des Ordnungsrechts ist auch bei der Entscheidung über Investitionen in den Gebäudebestand von großer Bedeutung. Es muss einen klaren, verlässlichen Pfad zur Dekarbonisierung vorgeben sowie energetische Mindestanforderungen an Neubau und Sanierungen geben und zugleich ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Sanierungsstrategien der Eigentümer und Investoren bieten. Überregulierung, Richtungswechsel sowie Verzögerungen bei der Umsetzung gefährden Planungssicherheit und Akzeptanz.

Auf übergeordneter Ebene gibt die jüngst novellierte Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) den Rahmen vor, deren wirtschaftliche und zügige Umsetzung entscheidend für die benötigte Klarheit und Investitionssicherheit im Markt ist. Auf nationaler Ebene spielt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz die zentrale Rolle. Es muss von einem praktikablen Rahmen zur Wärmeplanung flankiert werden, der den Einsatz erneuerbarer Energien attraktiver macht, verbunden mit einer angepassten Wärmelieferverordnung.

Der BDI fordert:

- Um das Klimaziel bis 2045 im Gebäudesektor zu erreichen, ist ein wirtschaftlich sinnvoller, stabiler und verlässlicher Ordnungsrahmen als Grundlage für Investitionsentscheidungen erforderlich. Die Praxis kurzfristiger und widersprüchlicher Eingriffe in das Ordnungsrecht muss beendet werden.
- Gesetzgebung und Verordnungen, wie die Einführung des Gebäudemodernisierungsgesetzes sowie die Novellierungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit

Fernwärme (AVBFernwärmeV) oder der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) müssen unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit, konsequent ausgerichtet auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zügig umgesetzt werden.

- Anforderungen von europäischer Ebene wie die EPBD sollten zügig, anforderungsgerecht und pragmatisch umgesetzt werden. Das erfordert eine weitestgehende 1:1-Umsetzung dieser Anforderungen, die die Anwendung innovativer neuer Lösungen ermöglicht.
- Ordnungsrechtliche Anforderungen im Gebäudebestand müssen wirtschaftlich umsetzbar, technologieoffen und sozialverträglich ausgestaltet sein. Bei Sanierungen sollten die Anforderungen an Bauteile für die Gebäudehülle angesichts des bereits bestehenden hohen Anforderungsniveaus des bisherigen GEG nicht weiter verschärft werden. Angesichts bereits sehr hoher Effizienzstandards im Neubau sollten die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle neuerrichteter Gebäude nicht weiter verschärft werden.
- Länderspezifische Regelungen, die mehr Bürokratie und Planungsaufwand schaffen, wie etwa die diversen Landesbauordnungen, müssen harmonisiert werden.

4. Finanzierung und Förderung

Die Transformation des Gebäudebestands ist mit erheblichem Investitionsaufwand verbunden. Ohne eine verlässliche, planbare und langfristig angelegte Förder- und Finanzierungsarchitektur werden die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht in der erforderlichen Breite und Tiefe umgesetzt.

Alle relevanten Gruppen müssen Zugang zur Förderung haben. Ziel ist, den Energiebedarf nachhaltig zu senken und so den effizienten Einsatz von Niedertemperatur-Heizsystemen und -Fernwärme auf der Basis erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Es ist richtig, bei der Förderung vor allem bei den WPB anzusetzen, da bei diesen die höchsten Energieeinsparungen zu erzielen sind. Darüber hinaus muss der Abbau steuerlicher Hemmnisse für Sanierungsmaßnahmen konsequent angegangen werden.

Der BDI fordert:

- Es muss eine langfristig verlässliche und sozial ausgewogene Förderarchitektur für die energetische Sanierung etabliert werden, die größtmögliche Investitionssicherheit schafft und Mitnahmeeffekte begrenzt, etwa durch sozial gestaffelte Förderung. So wird Überforderung vermieden und die Akzeptanz der Klimapolitik gewährleistet. Die Förderarchitektur sollte so gestaltet werden, dass keine preistreibenden Effekte entlang der Wertschöpfungskette entstehen und die Mittel zielgerichtet investitionswirksam eingesetzt werden.
- Die Bedingungen für Programme wie die Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude (BEG) und die Bundesförderung Effiziente Wärmenetze (BEW) sollten möglichst über mehrere Jahre hinweg ohne Nejustierungen und mit klar kommunizierten Laufzeiten verlässlich gelten und bis 2045 langfristig degressiv gestaltet werden. Das bedarf einer angemessenen finanziellen Ausstattung zu Beginn, einer Periode der Förderstabilität und dann ein langfristiges Abschmelzen ohne zu hohe Stufung, um Vorzieheffekte zu verhindern.
- Die im Koalitionsvertrag angekündigte Bündelung der KfW-Förderprogramme in zwei zentrale Programme für Neubau sowie Sanierung muss frühzeitig kommuniziert werden. Kurzfristige

Änderungen der Förderbedingungen, besonders Stopps müssen vermieden werden und über eine ausreichende, planbare Finanzierung etwa durch Mittel aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) verfügen. Die politische Ankündigung zum Aufbau eines One-Stop-Shops für Förderangebote muss zügig umgesetzt werden. Mit dem One-Stop-Shop müssen Gebäudeeigentümer einen Überblick über Förderangebote auf Bundesebene, Länderebene und kommunaler Ebene gewinnen und auch direkt Förderanträge stellen können.

- Das Steuerrecht sollte in Bezug auf energetische Sanierungen investitionsfreundlicher ausgestaltet werden. Steuerliche Förderinstrumente sollten ausgebaut werden und ebenso unbürokratisch, verlässlich und langfristig ausgestaltet sein. Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung (§35c Einkommenssteuergesetz, EStG) muss über 2029 hinaus erhalten bleiben. Energetische Sanierungskosten sollten von der Erbschafts- und Schenkungssteuer abzugsfähig gemacht werden.
- Die energetische Ertüchtigung von Gebäuden erfolgt meistens schrittweise durch Einzelmaßnahmen, während umfassende Sanierungen seltener vorkommen. Um die Energieeffizienzpotenziale von Einzelmaßnahmen besser ausschöpfen zu können, bedarf es weiter einer attraktiven Förderung. Zudem sollte für WPB bei Einzelmaßnahmen ein zusätzlicher Bonus gewährt werden.

5. CO₂-Bepreisung und weitere Rahmenbedingungen

Die Bepreisung von CO₂-Emissionen spielt im Gebäudesektor – im Dreiklang mit Förderung und Ordnungsrecht – eine sehr wichtige Rolle. Die nationale CO₂-Bepreisung im Rahmen des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) hat wichtige Impulse gesetzt. Der Übergang in das Europäische Emissionshandelssystem ETS 2 darf nicht weiter verschoben werden, damit ein europäisch einheitlicher Regulationsrahmen zur CO₂-Bepreisung wirksam werden kann.

Der BDI fordert:

- Die Bundesregierung muss dafür eintreten, dass der ETS 2 der Vereinbarung auf EU-Ebene entsprechend zum Jahr 2028 eingeführt und dass die Einführung nicht noch einmal verschoben wird. Durch die Verschiebung der Einführung des ETS 2 auf das Jahr 2028 darf keine Finanzierungslücke im Klima- und Transformationsfonds (KTF) entstehen. Das zusätzliche Jahr bis zur Einführung muss genutzt werden, um noch offene Fragen, etwa zur Sozialverträglichkeit, Höhe und Art der Bepreisung oder den Rückfluss der Mittel für die Gebäudesanierung in Deutschland zu klären.
- Die Bundesregierung muss sicherstellen, dass die Wirtschaft rasch Klarheit und Planungssicherheit dafür bekommt, welcher regulatorischer Rahmen durch die Einführung des ETS 2 ab 2028 zu erwarten ist. Die finanzielle Ausstattung des KTF über Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung und folglich Investitionsplanungen und Akzeptanz müssen gewährleistet sein.
- Die Politik sollte stärker über Wirkung und voraussichtliche Entwicklung des CO₂-Preises im Gebäudebereich aufklären und heute schon über mögliche Preiseffekte mit Einführung des ETS 2 ab 2028 informieren.
- Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung müssen konsequent für die Gebäudesanierungsförderung und zur Abfederung sozialer Härten genutzt werden.

- Es muss frühzeitig Klarheit über bedarfsgerechte Kompensationsmechanismen bei Einführung des ETS 2 geschaffen werden, um die gesellschaftliche Akzeptanz für die europäische Klimapolitik zu sichern. Dafür muss der Klimasozialfonds konsequent genutzt werden.
- Eine Entlastung beim Strompreis ist für das Gelingen der Wärmewende sehr wichtig. Dafür braucht es Strompreise, die die Wirtschaftlichkeit von CO₂-freien, strombasierten Wärmeerzeugern verbessern.
- Der BDI begrüßt die Ende 2025 beschlossene dreijährige nationale Übergangsregelung für Kundenanlagen. Zwingend ist, dass zeitnah eine unionsrechtlich dauerhafte Lösung zum Erhalt der Kundenanlage gefunden wird.

Impressum

Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI)
Breite Straße 29, 10178 Berlin
www.bdi.eu
T: +49 30 2028-0

Lobbyregisternummer: R000534

Transparenzregisternummer: 1771817758-48

Redaktion

Maurizio Paciello
Projektreferent BDI Initiative „Energieeffiziente Gebäude“
T: +49 30 2028-1704
m.paciello@ieg.bdi.eu

Wilko Specht
Geschäftsführer BDI Initiative „Energieeffiziente Gebäude“
T: +49 30 2028-1701
w.specht@bdi.eu

BDI Dokumentennummer: D 2220