

# Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz & Partner

## **Energetische Gebäudemodernisierung – Schlüssel für Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und Versorgungssicherheit**

Der Gebäudesektor hat im Jahr 2022 bereits zum dritten Mal in Folge die gesetzlich festgelegten Klimaziele verfehlt – trotz sprunghaft gestiegener Energiepreise, drohender Gasmangellage und eines vergleichsweise milden Winters. Nur durch eine grundlegende Kurskorrektur können Bewohner:innen nachhaltig bei den Energiekosten entlastet, die Versorgungssicherheit gewährleistet und die Klimaziele erreicht werden. Neben der bereits in der Diskussion befindlichen Heizungsumstellung zu erneuerbaren Energien muss es dabei auch um die Effizienz der Gebäude gehen.

Alle umfassenden Studien zu zukünftigen Energieszenarien belegen, dass eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs Voraussetzung dafür ist, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Nur so gelingt es, das Energiesystem schnell genug und zu vertretbaren Kosten auf 100 Prozent erneuerbare Energien umzubauen, dabei unabhängiger von Energieimporten zu werden und den Bedarf an Rohstoffen und Flächen weltweit in einem ökologisch und sozial verträglichen Rahmen zu halten.

Aus klima-, sozial-, verbraucher- und wirtschaftspolitischen Gründen ist die energetische Modernisierung des Gebäudebestands eine dringende, gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die in den Fokus der Politik gerückt werden muss. Damit sie gelingt und finanzierbar ist, müssen private Investitionen angeregt und gleichzeitig die Rolle des Staates gestärkt werden. Im Hinblick auf die Bewältigung der Kosten für die energetische Modernisierung müssen Haushalte mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten und andere am Wohnungsmarkt Benachteiligte besonders berücksichtigt werden.

Für ein Gelingen sind die folgenden vier Punkte von zentraler Bedeutung:

1. Den Gebäudebestand verlässlich auf Klimazielpfad bringen - Mindesteffizienzstandards schnell einführen
2. Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude – für eine sozial gerechte und zielkonforme Förderkulisse
3. Sozialverträgliche energetische Modernisierung in Mietwohnungen gewährleisten
4. Programme zur energetischen Modernisierung von Sozialwohnungen, öffentlichen Gebäuden und gemeinnützigen Einrichtungen

# Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz & Partner

## **1. Den Gebäudebestand verlässlich auf Klimazielpfad bringen - Mindesteffizienzstandards schnell einführen**

Der bisherige Ansatz, fast ausschließlich auf die Wirkung von Anreizen zu setzen, hat sein Ziel verfehlt: Es wurde nicht genug energetisch modernisiert. Daher sind verbindliche Modernisierungsanlässe in Form von Mindestvorgaben für die Effizienz von Bestandsgebäuden (Minimum Energy Performance Standards, MEPS) notwendig. Sie sind der sicherste Weg, um die Sanierungsrate ausreichend zu steigern und bieten zudem die notwendige Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer:innen, Handwerk, Industrie, Planende und die Beschäftigten dieser Bereiche.

Die Umsetzung von MEPS in Deutschland muss parallel zu den Verhandlungen auf EU-Ebene in die Wege geleitet werden. Damit alle Beteiligten ausreichend Zeit bis zu den ersten Erfüllungs-Fristen haben, müssen die Vorgaben zügig verabschiedet werden. Auskömmliche und zielgenaue Förderprogramme und Anpassungen im Miet- und Sozialrecht müssen die Vorgaben ergänzen, um soziale Härten zu vermeiden.

Damit MEPS ausreichend wirken, müssen gebäudespezifische Fristen für das Erreichen einer bestimmten Effizienzklasse gesetzt werden, die einen Fahrplan hin zur Klimaneutralität bis 2045 aufzeigen. Nur so entfalten sie die nötige Zugkraft und gewährleisten den Beteiligten Planungssicherheit. Es muss außerdem sichergestellt werden, dass auch bei einer schrittweisen Erfüllung eine spätere Nachrüstung auf ein klimazielpfadkompatibles Effizienzniveau<sup>1</sup> technisch weiterhin möglich ist (Vermeidung von Lock-In-Effekten).

Damit der Energiebedarf von Gebäuden ausreichend sinkt, muss dieser als Anforderungsgröße für die Bewertung von Gebäuden neben der Berücksichtigung von CO<sub>2</sub>-Emissionen erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus bedarf es einer flächendeckenden Gebäudedatenbank auf der Grundlage rechtssicherer Energiebedarfsausweise, um die Umsetzung der MEPS und den Fortschritt beim Klimaschutz in Gebäuden wirkungsvoll kontrollieren zu können.

Für die Umsetzung der Modernisierungsvorgaben sind eine Stärkung der personellen Kapazitäten sowie die Qualifizierung von Beschäftigten in den Bereichen Energieberatung, Handwerk, Planung und Industrie erforderlich. Die Vorgaben müssen so ausgestaltet werden, dass gute Beschäftigungsbedingungen und eine hohe Qualität der energetischen Modernisierungen sichergestellt sind.

## **2. Weiterentwicklung der Bundesförderung für effiziente Gebäude - für eine sozial gerechte und zielkonforme Förderkulisse**

Die in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eingestellten finanziellen Mittel müssen verstetigt und auf mindestens 25 Mrd. Euro pro Jahr erhöht werden. Dabei sollte ein Augenmerk auf der Verbesserung der Förderbedingungen für Komplettsanierungen und Einzelmaßnahmen zur

---

<sup>1</sup> Im Durchschnitt muss der Gebäudebestand mindestens ein Niveau des aktuellen Effizienzhaus-55-Standards bzw. höchstens einen Endenergiebedarf von 70 kWh/qm\*a erreichen (siehe u.a. „[Klimaneutrales Deutschland 2045](#)“, „[Deutschland auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045](#)“, „[Klimapfade 2.0](#)“)

# Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz & Partner

Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle liegen, um eine gleichberechtigte Behandlung von Wärmeerzeugern und Hülle zu gewährleisten.

Die BEG muss künftig die sozial gerechte Transformation des Gebäudebestands sicherstellen und die Umsetzung der MEPS zielgenau unterstützen. Dafür dürfen die Fördermittel nicht mehr wie bislang per Gießkanne verteilt werden. Stattdessen schlagen wir einen Fördersockelbetrag für alle vor, ergänzt durch eine gezielte höhere Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen, beziehungsweise jene Häuser, in denen überwiegend Menschen mit niedrigem Einkommen wohnen. Für Menschen, die im Eigentum wohnen, aber nicht in der Lage sind, Eigenbeiträge oder Kreditaufnahmen zur energetischen Modernisierung beizusteuern, muss eine ausreichende Unterstützung ermöglicht werden.

Wenn zusätzlich Tiefensanierungen, insbesondere der Worst Performing Buildings (WPB), verstärkt gefördert werden, würde dies den sozialen Klimaschutz deutlich vorantreiben - der Energiebedarf und damit die Heizkosten sinken massiv. Durch die Verstärkung der Fördermittel wird außerdem Planungssicherheit für Unternehmen geschaffen. Dies sorgt dafür, dass die nötigen Personal- und Produktionskapazitäten aufgebaut werden und sichert langfristig Arbeitsplätze und wettbewerbsfähige Preise. Die Kosten bei energetischen Modernisierungen würden sinken, Haushalte und Immobilieneigentümer:innen weniger belastet.

### **3. Sozialverträgliche energetische Modernisierung in Mietwohnungen gewährleisten**

Der Klimaschutz im Gebäudebereich ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe - die Kosten müssen gerecht zwischen Mieter:innen, Vermieter:innen und öffentlicher Hand verteilt werden.

Erhöhungen der Kaltmiete infolge der Modernisierungsumlage führen zu einer deutlichen Belastung der Mieter:innen, wenn sie die erzielten Energiekosteneinsparungen nach einer Modernisierung übersteigen. Dies liegt in der aktuellen Konstruktion der Modernisierungsumlage begründet. Sie berücksichtigt nicht, welche Energieeinsparungen oder Effizienzstandards erreicht wurden, sondern erfolgt rein kostenbasiert und obendrein zeitlich unbegrenzt. Dadurch fehlt der Anreiz für Vermieter:innen, Förderung zu beantragen, denn sie können die Kosten einfach an die Mieter:innen weiterreichen. Darüber hinaus wird zwischen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten nicht klar getrennt.

Energetische Modernisierungen müssen zu einer Entlastung bei den Wohnkosten führen. Um dies zu gewährleisten, muss neben der Einführung der Mindeststandards, das bestehende System der Modernisierungsumlage überarbeitet werden. Einzelne Akteure haben hierfür bereits Vorschläge in die Diskussion eingebracht, wie beispielsweise die Einführung eines Teilwarmmietenmodells oder eine Verbesserung des bestehenden Systems gemäß dem Drittelmodell 2.

Werden Fördermittel und Kredite für die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum ausgeschüttet, sollten Eigentümer:innen privilegiert werden, die sich langfristig verpflichten, preisgebunden bzw. preisgedämpft zu vermieten.

---

<sup>2</sup> Das Drittelmodell schlägt eine deutliche Absenkung der Modernisierungsumlage, eine erhöhte Förderung für klimaziellkonforme Standards, die bei Vermieter:innen verbleibt, und eine staatliche Übernahme der Modernisierungsumlage bei Härtefällen vor. Siehe: <https://www.ifeu.de/projekt/sozialer-klimaschutz-in-mietwohnungen/>

# Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz & Partner

## **4. Programme zur energetischen Modernisierung von Sozialwohnungen, öffentlichen Gebäuden und gemeinnützigen Einrichtungen**

Die aktuelle Krise lehrt, wie wichtig und lohnend es ist, bestehende Sozialwohnungen energetisch zu ertüchtigen. Ein sozialverträglicher Rahmen vorausgesetzt, reduzieren solche Investitionen hohe Wohnnebenkosten und verbessern den Wohnkomfort, und zwar genau dort, wo besonders schutzbedürftige Menschen leben. Die Sanierungsrate und –tiefe bei öffentlichen Gebäuden und gemeinnützigen Einrichtungen muss ebenfalls gesteigert werden. Für alle drei Segmente braucht es zügig breit angelegte Programme zur umfassenden und zielkonformen energetischen Modernisierung.

In Anlehnung an den Abschlussbericht der Expert:innen-Kommission Gas und Wärme, sollten die Länderprogramme für den sozialen Wohnungsbau z.B. aus dem Sondervermögen bedarfsgerecht aufgestockt werden. Diese Mittel müssen auch für die energetische Modernisierung bereitstehen, beginnend bei den energetisch schlechtesten Gebäuden.

Die öffentliche Hand sollte mit gutem Beispiel vorangehen und den Sanierungsstau, insbesondere bei öffentlichen Gebäuden, auflösen. Gemäß der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie sollte das nationale Energieeffizienzgesetz möglichst konkrete Vorgaben zur energetischen Modernisierung von Gebäuden in öffentlicher Hand machen.

Gemeinnützige soziale Einrichtungen und Dienste brauchen eine verlässliche, planbare und dauerhafte Refinanzierung ihrer Ausgaben für den Klimaschutz, unter anderem auch für energetische Modernisierungen. Aktuell sind solche Investitionskosten in den Zuwendungen und Leistungsentgelten nicht berücksichtigt.

# Sanierungsgipfel der Gebäude-Allianz & Partner

