

# Gebäude im klimaneutralen Energiesystem

Ansätze für eine umfassende  
Betrachtung des Gebäudesektors

# Inhalt

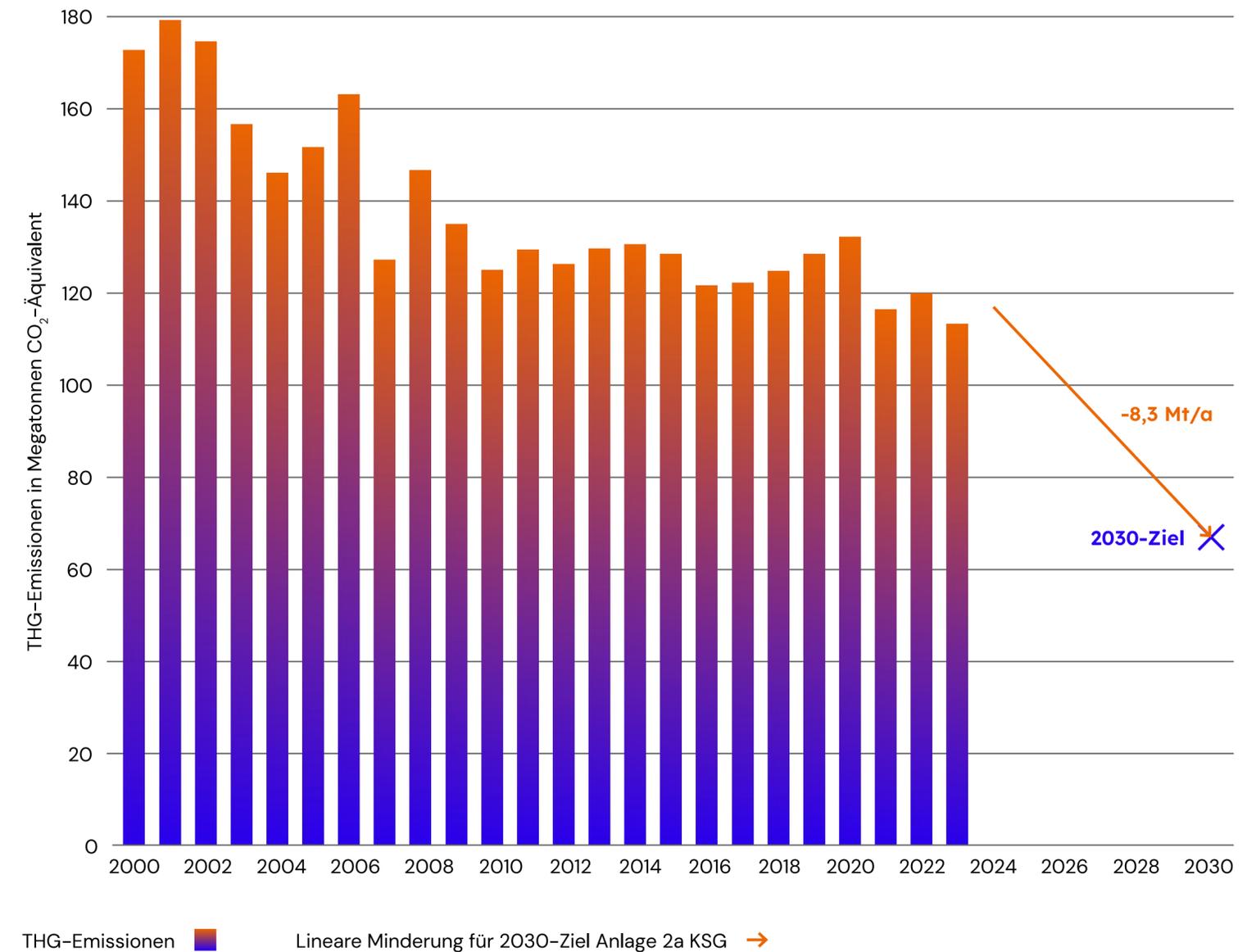


<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
<b>2. Das Einzelgebäude im Fokus</b>	<b>5</b>
<b>3. Die systemische Sicht auf unsere Gebäude</b>	<b>12</b>
<b>4. Die Wärmewende sozial ausgestalten und finanzieren</b>	<b>15</b>
<b>5. Der Blick nach vorn</b>	<b>17</b>

# 1. Einführung

Das Zweijahresgutachten 2024 des Expertenrats für Klimafragen<sup>1</sup> machte kürzlich erneut deutlich: Der deutsche Gebäudesektor hat nicht nur mehrere Jahre in Folge seine Treibhausgasemissionsziele verfehlt, er würde es bei gleichbleibenden Anstrengungen auch zukünftig tun. Obwohl zwischen 2020 und 2023 die Emissionen deutlich schneller als zuvor zurückgingen, bräuchte es nun bereits 8,3 Millionen Tonnen Minderung pro Jahr, um das Sektorziel für 2030 noch zu erreichen. In den einzelnen Gebäuden und im Sektor als Ganzem muss also mehr passieren – und das zeitnah. Dementsprechend hat die neue Bundesregierung das Klimaschutzziel 2045 bekräftigt und im Koalitionsvertrag erste Ansätze skizziert.

Grafik 1  
Entwicklung und notwendige Reduktion der THG-Emissionen im Gebäudesektor



<sup>1</sup> Expertenrat für Klimafragen (ERK, 2025): Zweijahresgutachten 2024. Gutachten zu bisherigen Entwicklungen der Treibhausgasemissionen, Trends der Jahresemissionsgesamtmengen und Jahresemissionsmengen sowie Wirksamkeit von Maßnahmen (gemäß § 12 Abs. 4 Bundes-Klimaschutzgesetz)

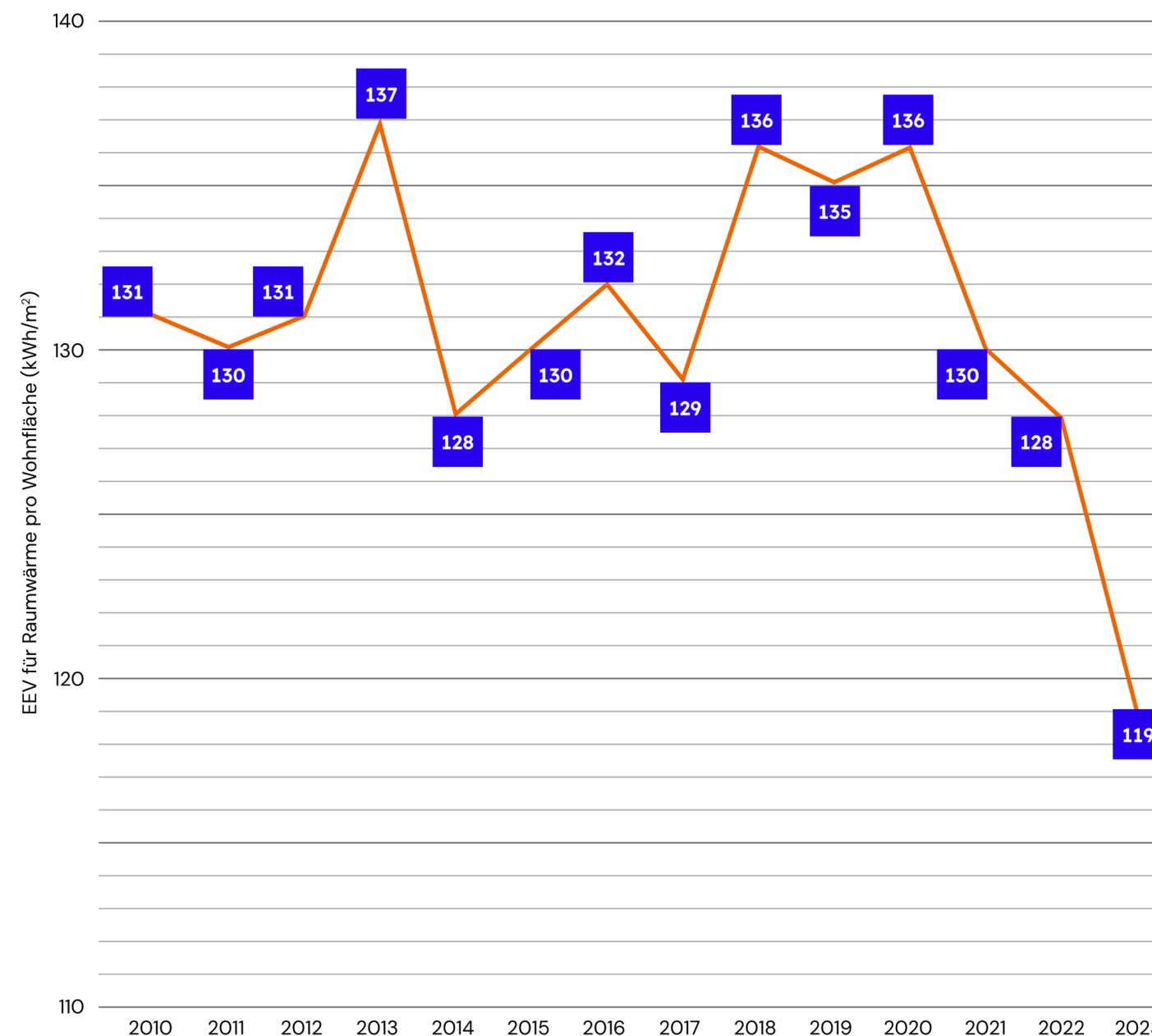
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Zweijahresgutachtens 2024 des Expertenrats für Klimafragen (2025)

Auch deshalb wird aktuell intensiv diskutiert, wie die Dekarbonisierung beschleunigt werden kann und gleichzeitig auf andere Ziele einzahlt. Die Transformation hin zur Klimaneutralität kann sowohl der Belebung der Bauwirtschaft als auch der Gewährleistung einer verlässlichen Energieversorgung und der langfristigen Bezahlbarkeit von Energie dienen. Im besten Fall sorgt die Energiewende im Wärme- und Gebäudesektor so für einen positiven Effekt auf die volkswirtschaftliche Leistungsfähigkeit insgesamt. Es braucht hierfür eine ganzheitliche Betrachtung der Zusammenhänge innerhalb des Gebäudesektors und darüber hinaus. Ein zentraler Aspekt ist das notwendige Zusammenspiel von verbesserten Gebäudehüllen, Wärmeerzeugern auf Basis erneuerbarer Energien und der Dekarbonisierung der Energieträger. Dieses Zusammenspiel ermöglicht es, den Gebäudesektor zukunftsfähig zu transformieren und seinen positiven Beitrag im zunehmend integrierten Energiesystem zu stärken.

Jüngste Zahlen des Umweltbundesamtes<sup>2</sup> zeigen einen positiven Trend auf, der das Ergebnis von Effizienzbemühungen und Verhaltensänderungen ist: So sank der temperaturbereinigte spezifische Endenergieverbrauch für Raumwärme je Quadratmeter bei den privaten Haushalten seit 2020 deutlich um rund 4 Prozent pro Jahr, nachdem er vorher ein Jahrzehnt stagniert hatte.

Bei der Wärmewende geht es um mehr als nur um Energie- und Emissionsreduktionen. Sie ist Teil einer breiteren Transformation, die wirtschaftliche Chancen für Einzelne und die Gesellschaft eröffnet und dabei Umwelt und Klima schützt. Das Impulspapier „12 Leitplanken für die nächste Legislatur“ enthält deshalb Empfehlungen für ein zielgerichtetes energie- und klimapolitisches Handeln. Im vorliegenden Impulspapier werden einige Aspekte daraus konkretisiert und Ansätze dargestellt, die für eine ganzheitliche Betrachtung der Transformation des Gebäudesektors notwendig sind. Diese Ganzheitlichkeit ist erforderlich, um die Klimaziele nicht aus den Augen zu verlieren und den Wohngebäudebestand fit für die Zukunft zu machen.

Grafik 2  
Temperaturbereinigter spezifischer Endenergieverbrauch privater Haushalte für Raumwärme

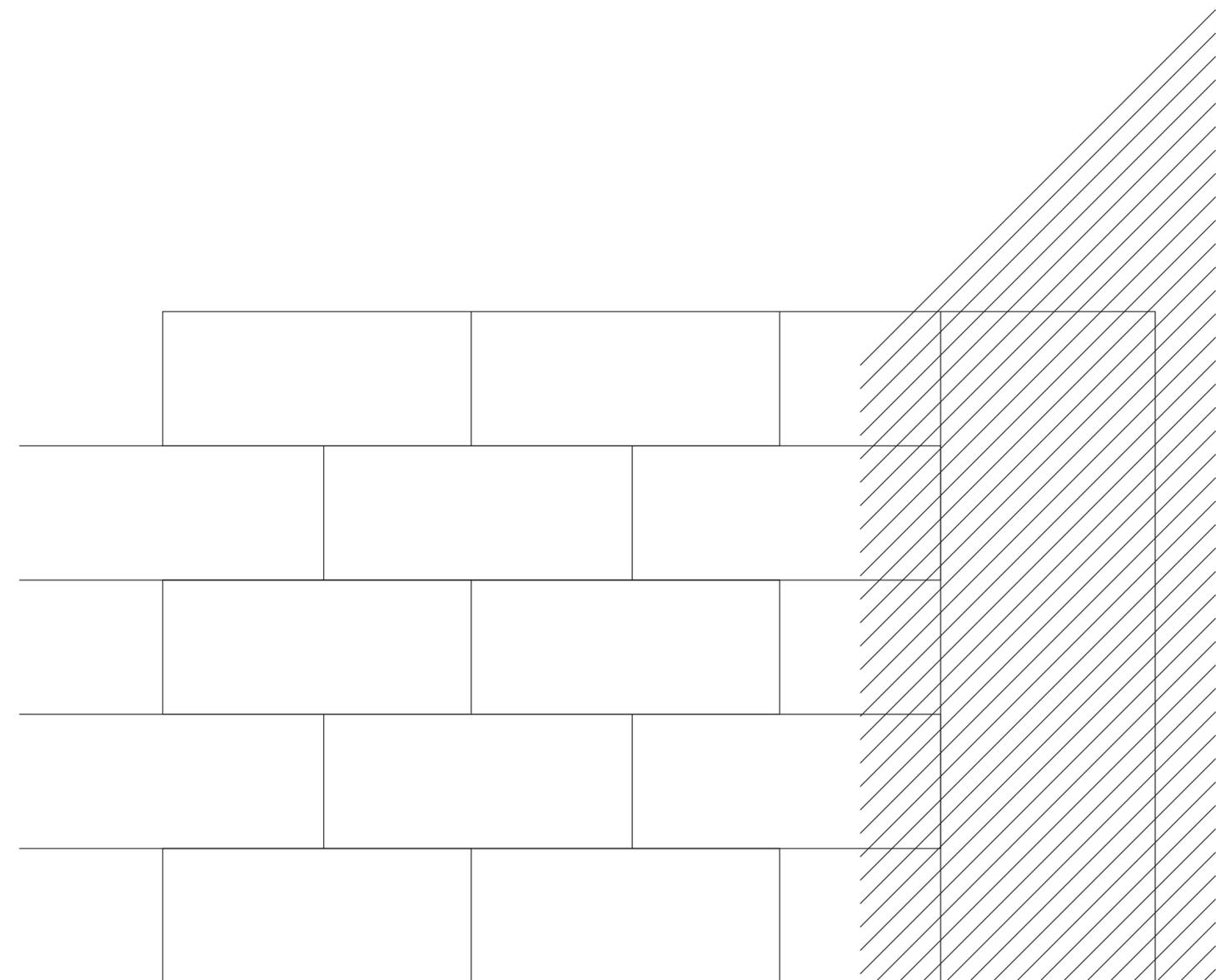


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Umweltbundesamt / Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen

2 Umweltbundesamt (UBA, 2025): Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte>

# 2. Das Einzelgebäude im Fokus

Der deutsche Gebäudebestand ist groß und heterogen. Laut [dena-Gebäudereport 2025<sup>3</sup>](#) umfasst er fast 20 Millionen Wohngebäude und mehr als 43 Millionen Wohneinheiten mit unterschiedlichsten Eigentumsstrukturen, Größen, Baualtersklassen, Beheizungsarten und energetischen Zuständen. Hinzu kommen rund 2 Millionen Nichtwohngebäude. Einen einzelnen Lösungsansatz, der sich auf alle Gebäude übertragen ließe, gibt es nicht. So ist die sinnvollste Kombination von Maßnahmen an der Gebäudehülle, des Austauschs der Anlagentechnik oder des Einsatzes erneuerbarer Energien von Haus zu Haus oft unterschiedlich. Betrachtet werden sollten allerdings alle diese Aspekte. Da die Erzeugung erneuerbarer Energien maßgeblich außerhalb des Gebäudesektors selbst stattfindet, sind die zentralen Hebel hier die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Austausch von Wärmeerzeugern.



<sup>3</sup> Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2024): dena-Gebäudereport 2025. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand

# Gebäudehüllen ertüchtigen – Effizienz steigern

Die energetische Sanierung der Gebäude spielt eine entscheidende Rolle. Sie sorgt dafür, dass weniger Energie für Raumwärme erzeugt und verteilt werden muss, unabhängig davon, ob sie aus erneuerbaren Quellen stammt oder nicht. Vor allem bei schlecht gedämmten Gebäuden wirkt sich die Ertüchtigung der Gebäudehülle stark auf den Energieverbrauch und damit die Betriebskosten aus.

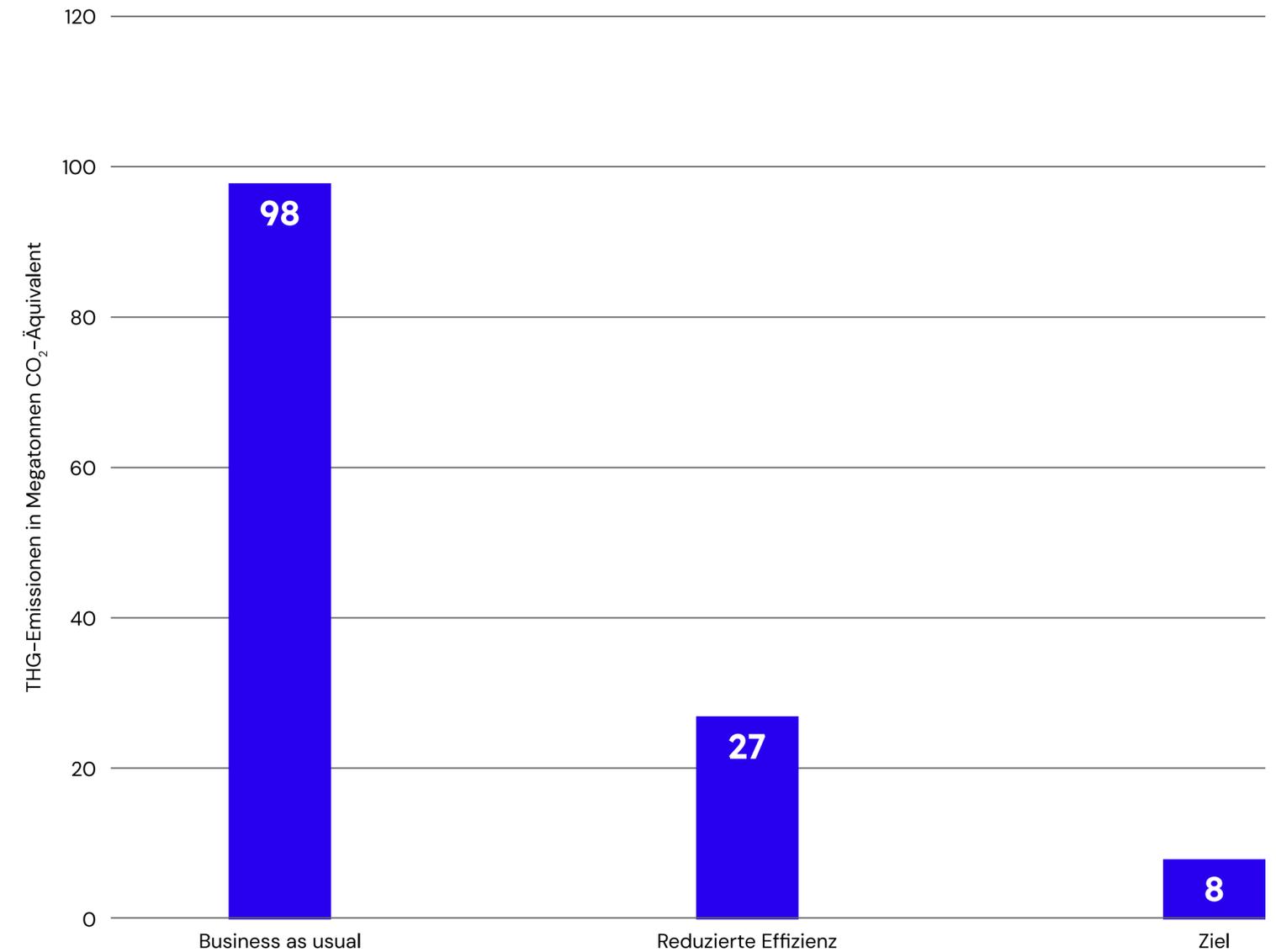
Deshalb sieht die Europäische Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) vor, dass Deutschland den Primärenergieverbrauch seines Wohngebäudebestands im Vergleich zu 2020 bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent senken soll. Dabei müssen 55 Prozent dieses Rückgangs bei den Gebäuden mit der geringsten Effizienz erzielt werden. Tatsächlich stagnieren die Sanierungsraten in Deutschland. Während Berechnungen Raten von 1,5 bis 2 Prozent pro Jahr für einen Pfad zur Klimaneutralität annehmen, liegt die reale Quote bei deutlich unter 1 Prozent.

Was passiert, wenn sich in diesem Feld keine deutlich wachsende Dynamik entwickelt, haben das FIW München und das ITG Dresden auf Basis aktueller Daten für die dena berechnet. Gegenübergestellt wurden hierfür drei Szenarien:

- (1) eine Fortschreibung der aktuellen Entwicklungen („Aktuelle Dynamik“),
- (2) ein Szenario mit dem Fokus auf Energieträgerwechsel und weniger Bemühungen bei der Gebäudesanierung („Reduzierte Effizienz“) sowie
- (3) ein Szenario, in dem Gebäudehüllensanierung und Heizungstausch gleichermaßen ambitioniert adressiert werden und bis 2045 ein klimaneutraler Gebäudesektor erreicht werden kann („Ziel“).

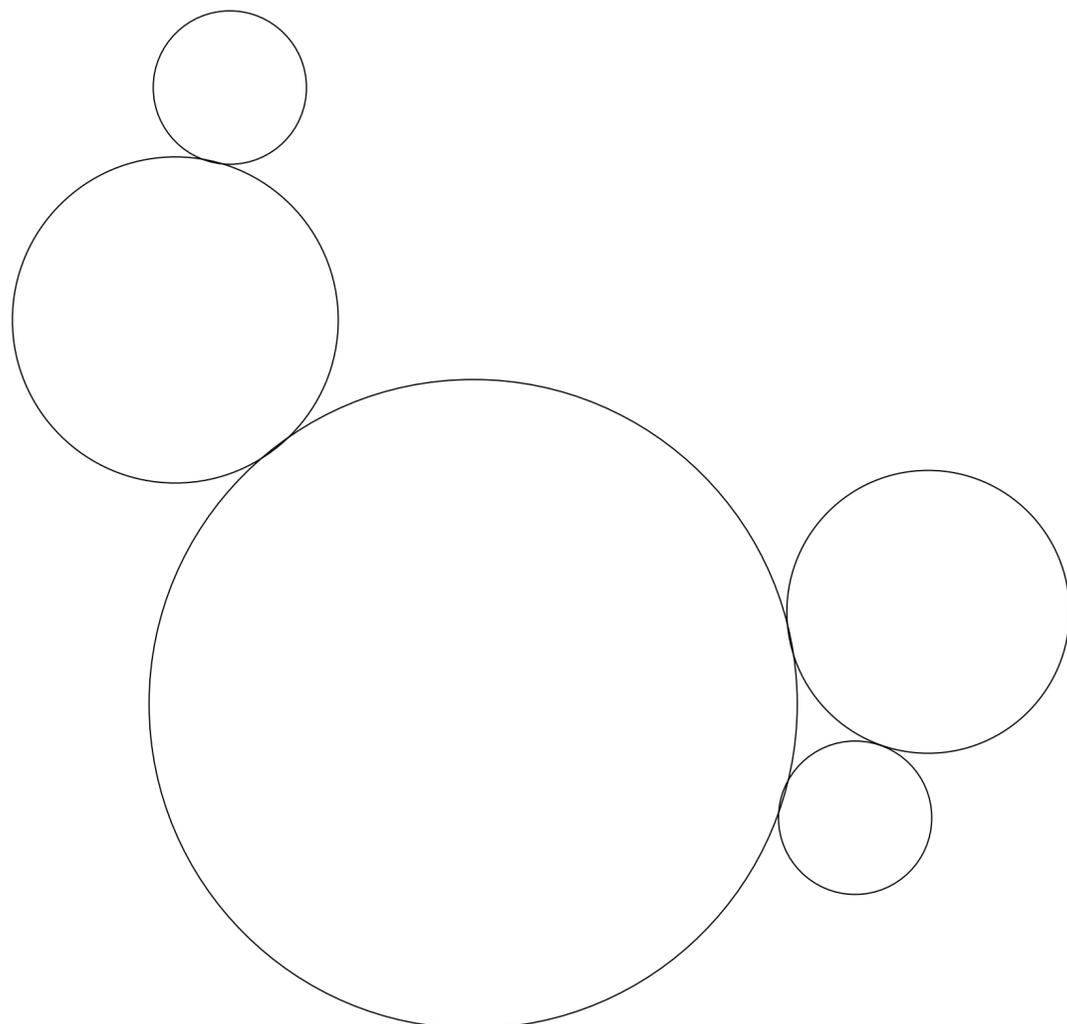
Das Ergebnis: Bei den Stellschrauben Gebäudehülle und Anlagentechnik müssen jeweils signifikante Fortschritte erzielt werden. Andernfalls wird die Lücke zur Zielerreichung bis 2030 nicht ausreichend kleiner und bis 2045 kaum mehr zu schließen sein.

Grafik 3  
Kumulierte Zielverfehlung im Gebäudesektor seit 2021 für das Jahr 2030

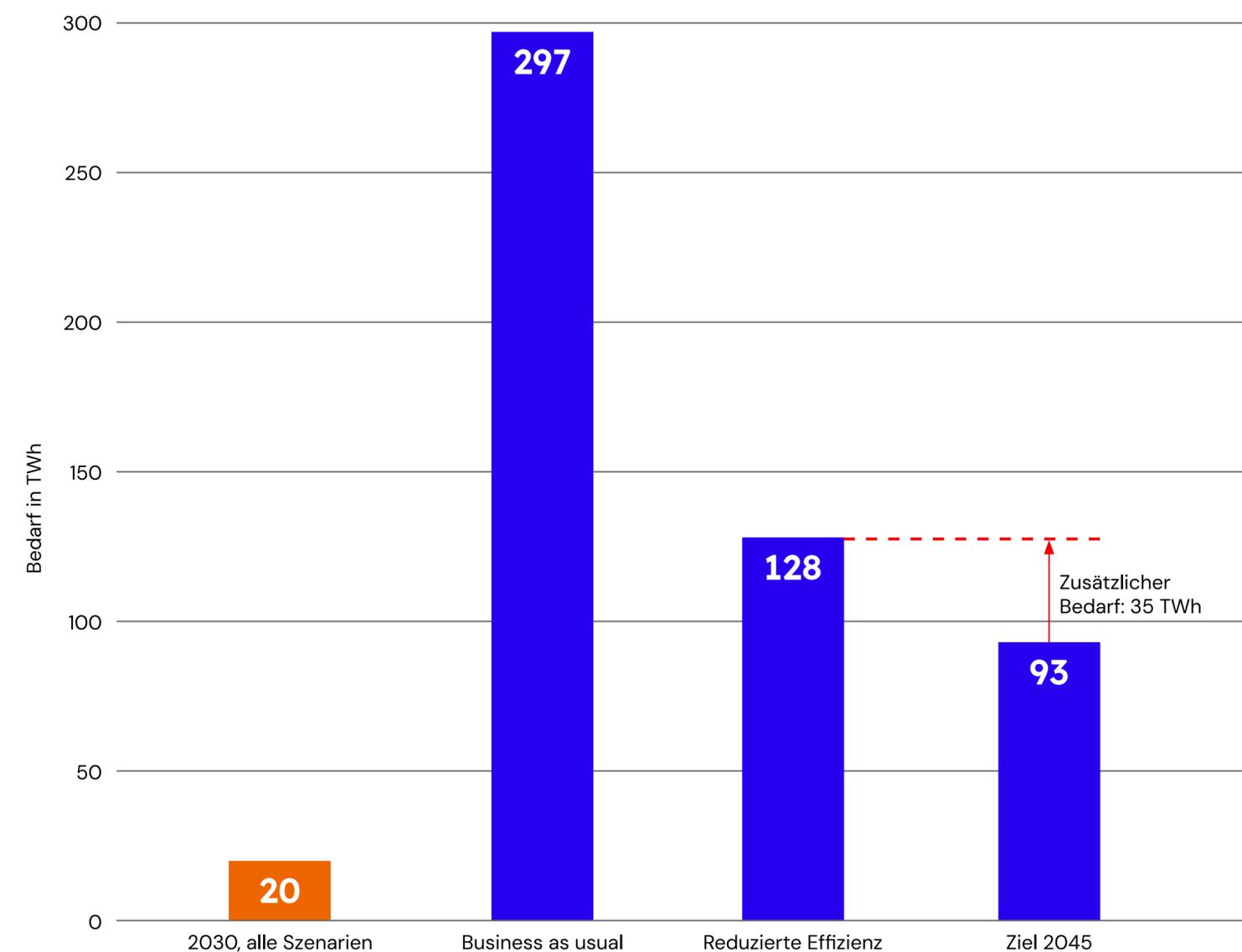


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Berechnungen des FIW München und des ITG Dresden

In Szenarien ohne ambitioniertes Vorgehen an den Gebäudehüllen gehen die Treibhausgasemissionen nur in geringem Maße zurück. Dies lässt sich nur durch den Einsatz von sehr großen Mengen CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger kompensieren. Auch 2045 sind viele der kürzlich installierten Gas- und Ölheizungen noch in Betrieb und müssten mit entsprechenden dekarbonisierten Energieträgern betrieben werden. Die Konsequenz: Im Jahr 2045 müssten anstelle von 93 Terawattstunden Primärenergie im Falle des „Reduzierte-Effizienz“-Szenarios sogar 128 Terawattstunden klimaneutrales Gas und Öl bereitgestellt werden. Angesichts der großen Unsicherheiten in Bezug auf Verfügbarkeit, Verteilung und Preisbildung dieser Energieträger ist ein solcher Pfad risikobehaftet. Ein Pfad mit höherer Energieeffizienz hingegen reduziert dieses Risiko, da im Sektor insgesamt deutlich weniger Endenergie benötigt würde (Grafik 5).



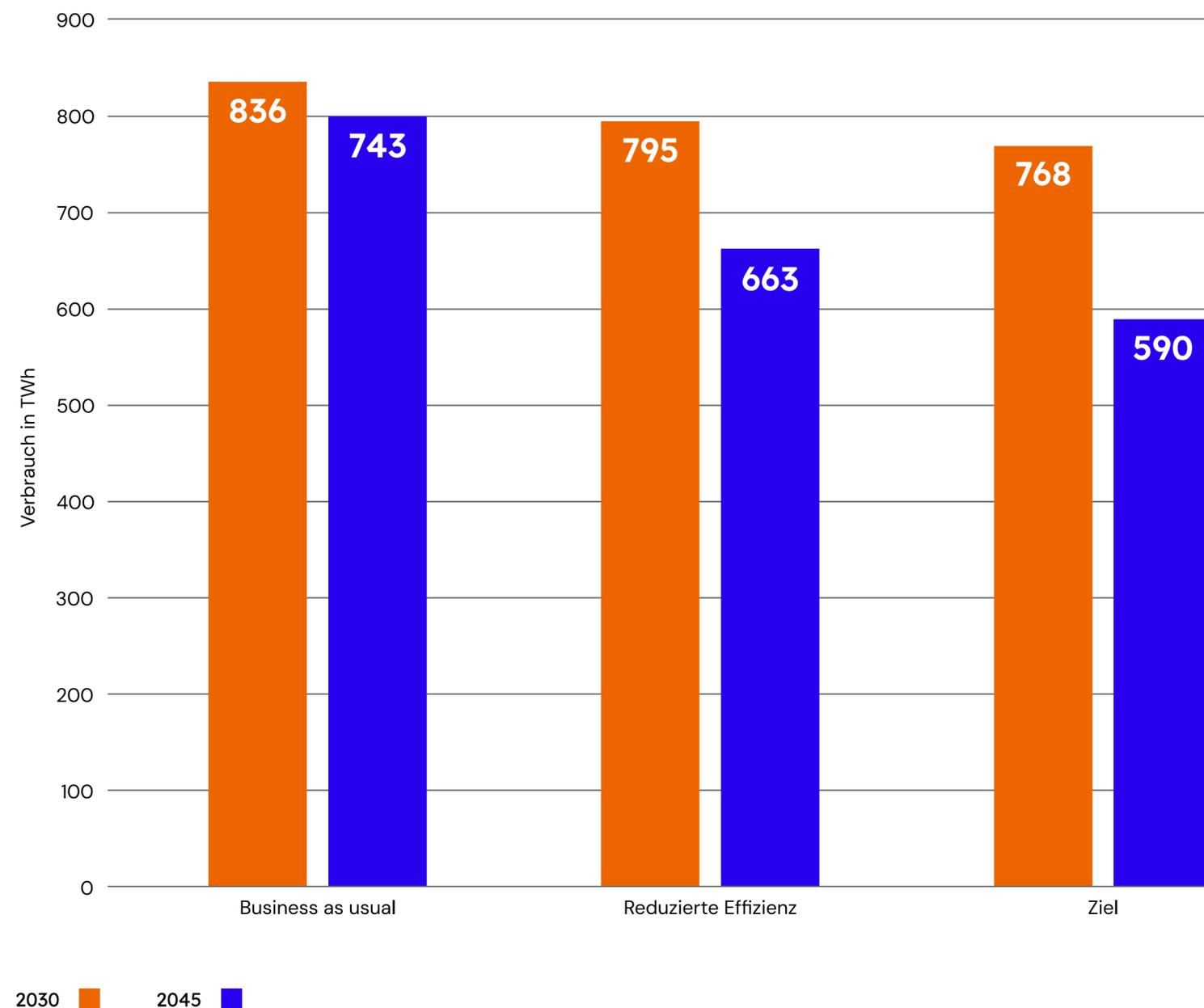
### Grafik 4 Notwendige Restmengen THG-neutraler Energieträger



2030 ■ 2045 ■

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Berechnungen des FIW München und des ITG Dresden

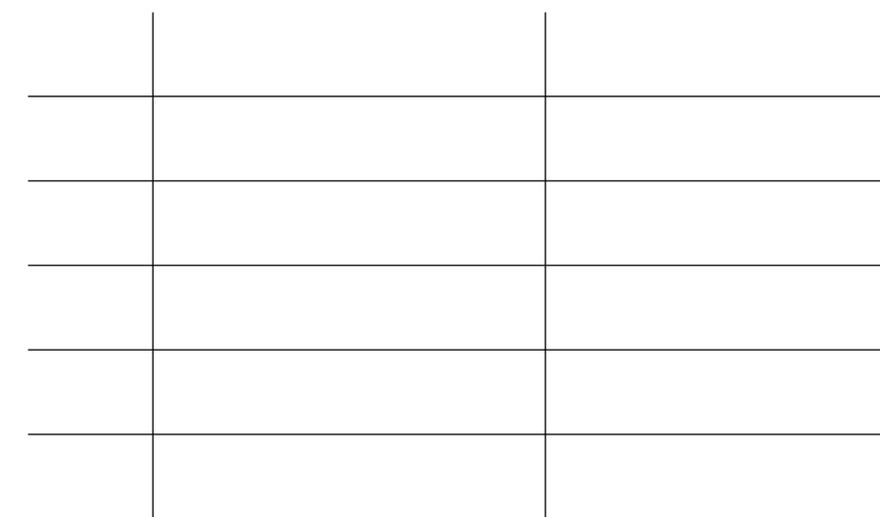
Grafik 5  
Entwicklung des Endenergieverbrauchs im Gebäudesektor



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Berechnungen des FIW München und des ITG Dresden

Der Sanierungsmarkt ist neben dem Neubau ein wichtiger stabilisierender Faktor für die lokale und nationale Baubranche. Wird wenig saniert, nimmt die Bauaktivität insgesamt ab. Berechnungen von FIW und ITG ergeben eine Reduktion der jährlich sanierten Wohneinheiten im „Reduzierte Effizienz“-Szenario auf ca. ein Drittel im Vergleich zum „Aktuelle Dynamik“-Szenario.

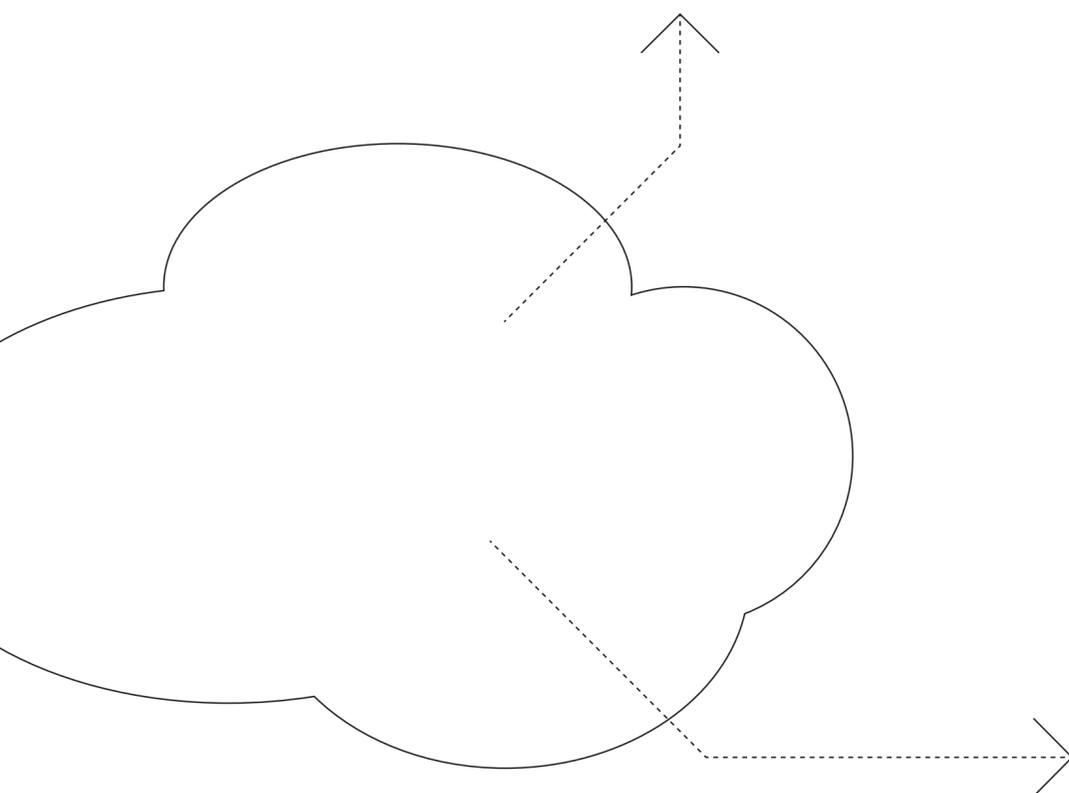
Das Absinken der Bauaktivität hätte weniger Umsätze und Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig zur Folge. Gerade in diesem Segment dienen die Herstellung der Waren, die Planung und der Einbau jedoch direkt der lokalen Wertschöpfung. Dabei hat die Sanierung von Gebäudehüllen gesamtwirtschaftlich einen positiven Effekt. Wie die Evaluation der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) zeigt, ergeben sich aus jedem durch den Staat investierten Euro an Förderung fast 5 Euro zusätzliche Investitionen, die wiederum Steuereinkünfte nach sich ziehen und Arbeitsplätze schaffen. Frühere Untersuchungen des FIW<sup>4</sup> quantifizierten den Arbeitsmarkteffekt eines zielerreichenden Pfades im Gebäudesektor auf ca. 215.000 zusätzliche Stellen allein im Bereich der Gebäudehüllensanierung.



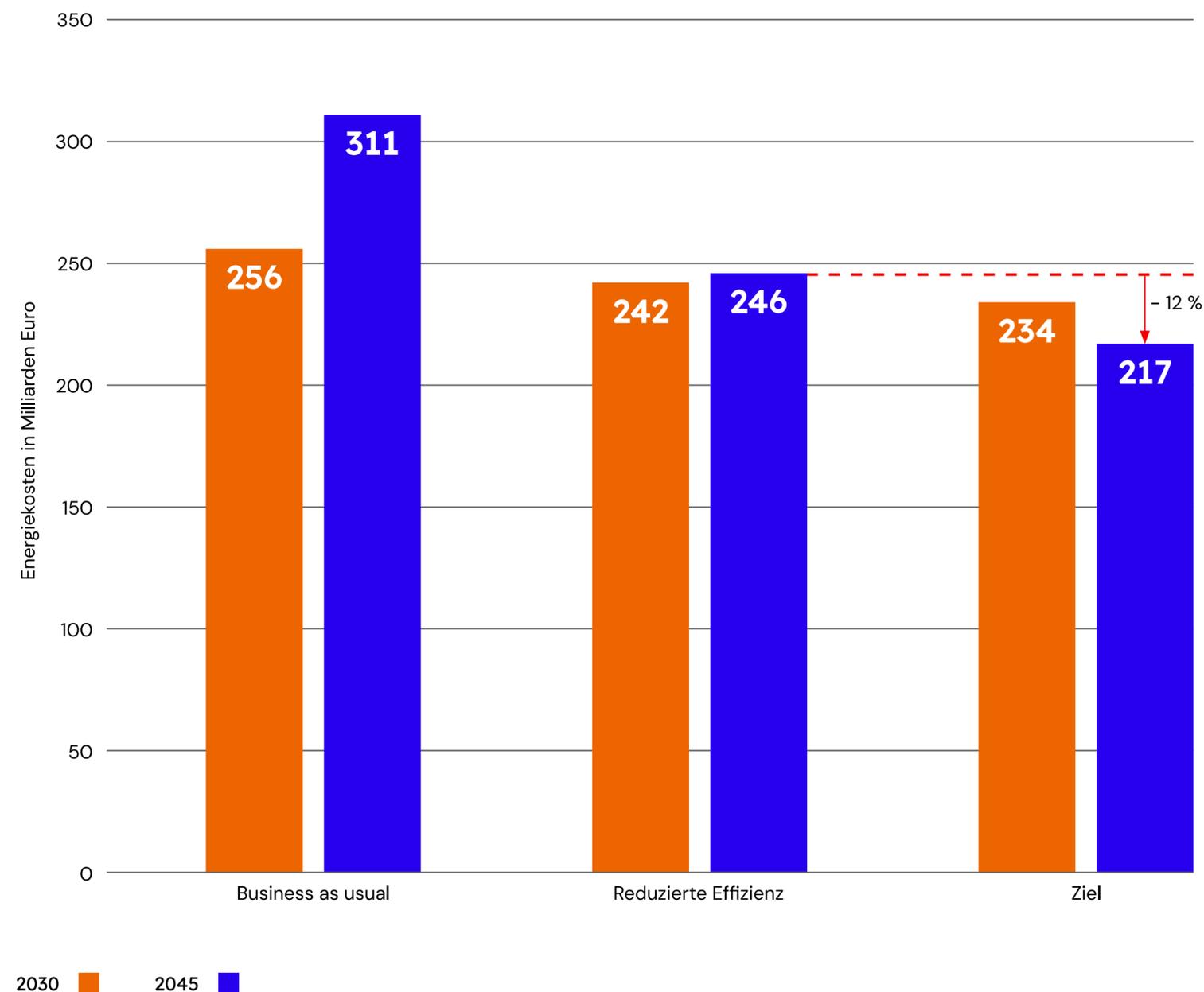
4 Forschungsinstitut für Wärmeschutz e. V. München (FIW, 2018): Wirtschaftliche Bedeutung der Gebäudehülle im Wohnungsbau. Abrufbar unter: <https://buveg.de/wp-content/uploads/2020/11/FIW-Studie-Wirtschaftliche-Bedeutung-der-Geb%C3%A4udeh%C3%BClle-im-Wohnungsbau-April-20181.pdf>

Auch auf der individuellen Gebäudeebene zeigen sich weitere positive Effekte:

- › **Resilienz gegen Energiepreissteigerungen:** Die Energiepreiskrise von 2022 hat gezeigt, wie wichtig mehr Unabhängigkeit von Preis-erhöhungen und -schwankungen ist. Auch in Zukunft bleiben insbesondere Preise für Gas und Öl volatil. Hinzu kommt ihr Anstieg durch die Bepreisung im Europäischen Emissionshandel. Die Investition in die Sanierung der Gebäudehülle lohnt sich, da sie nur einmalig Kos-ten verursacht, aber in der Folge die Betriebskosten samt den damit einhergehenden Preisrisiken erheblich verringern kann. So ergeben sich für den Gebäudesektor 2045 – ohne Berücksichtigung der Netze und Erzeugungskapazitäten – nach FIW-Berechnungen zwar etwas höhere Gesamtkosten im „Ziel“-Szenario gegenüber dem „Reduzierte Effizienz“-Szenario, allerdings sind die Energiekosten im „Ziel“-Szenario geringer (-12 Prozent).

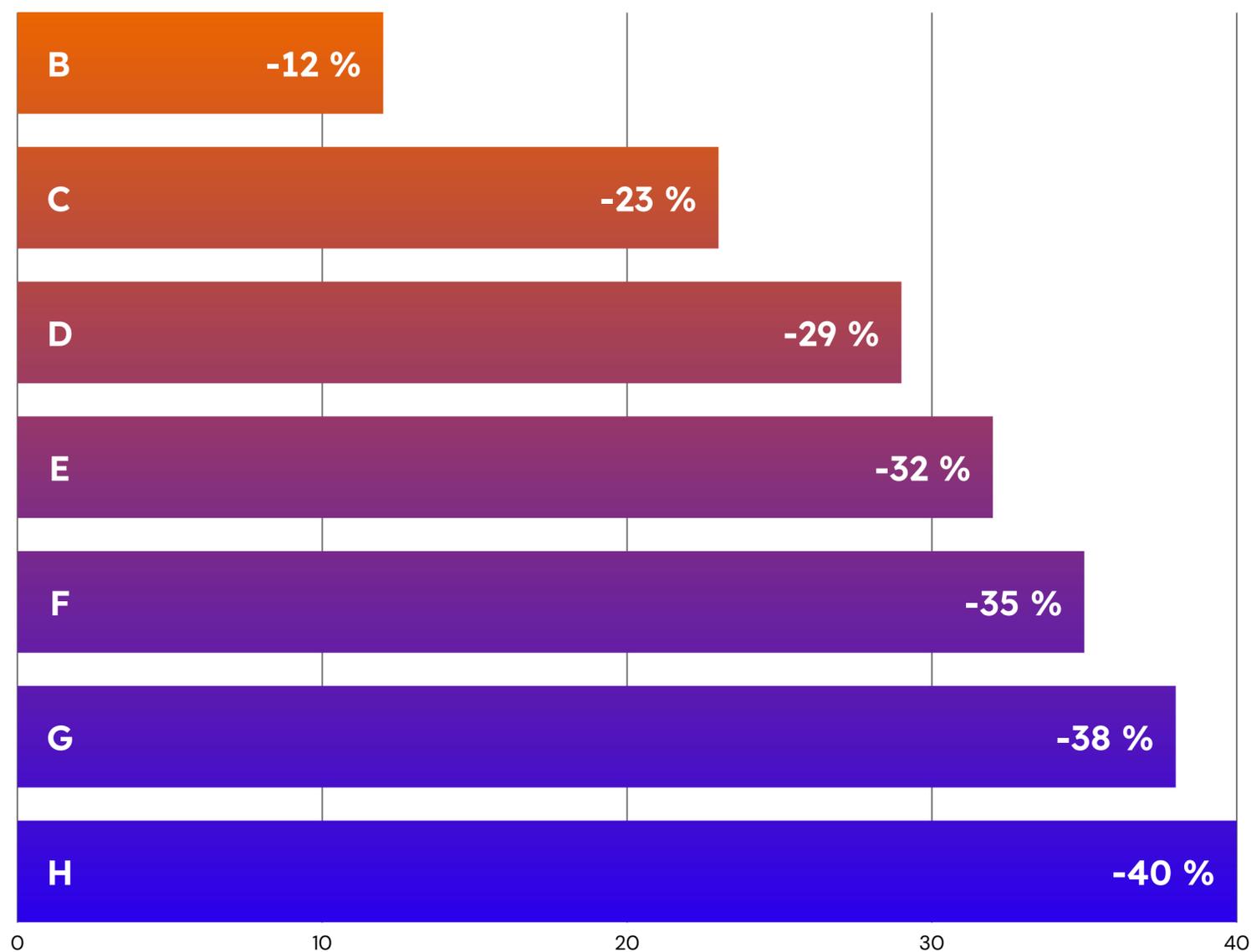


Grafik 6  
Energiekosten in Deutschlands Gebäudesektor, inklusive CO<sub>2</sub>-Kosten



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Berechnungen des FIW München und des ITG Dresden

Grafik 7  
Preisabschläge gegenüber der Effizienzklasse A im Wohngebäudesektor



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von ImmoScout24, gemittelt über verschiedene Lagen

- › **Werterhalt der Immobilie:** Sanierete Immobilien weisen höhere Marktwerte auf als unsanierte und zusätzlich zu den Energiekosteneinsparungen wird die Gebäudesubstanz erhalten. Nach einer Auswertung von Angeboten auf der Website des Immobilienportals ImmoScout24 aus dem Jahr 2023<sup>5</sup> ergeben sich bei einer Sanierung von der Effizienzklasse F auf die Klasse B Preisauflschläge von 23 Prozent, gemittelt über verschiedene Lagen. Ein 400.000 Euro teures Einfamilienhaus, das für 100.000 Euro energetisch von Klasse F auf Klasse B saniert wird, erfährt also eine fast ebenso hohe Wertsteigerung.
- › **Höherer Nutzen des Gebäudes:** Besser gedämmte Gebäude weisen höhere Temperaturen von Wänden, Dachflächen und Fußböden auf. Bei gleichbleibenden Innentemperaturen lässt sich damit ein höherer Komfort erreichen – die sogenannte operative Temperatur steigt. Dank dieser Eigenschaften lässt sich die Innentemperatur senken, um Energieeinsparungen zu erzielen, ohne die Behaglichkeit zu mindern. Auch hygienische Aspekte werden verbessert, denn warme Flächen neigen weniger zu Kondensation von Wasser und sind dadurch weniger schimmelfähig.

5 ImmoScout24 (2023): Starke Preisabschläge bei Immobilien mit niedrigem Energiestandard. Abrufbar unter: <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/starke-preisabschlaege-bei-immobilien-mit-niedrigem-energiestandard/>

# Anlagentechnik erneuern – Heizen mit erneuerbaren Energien

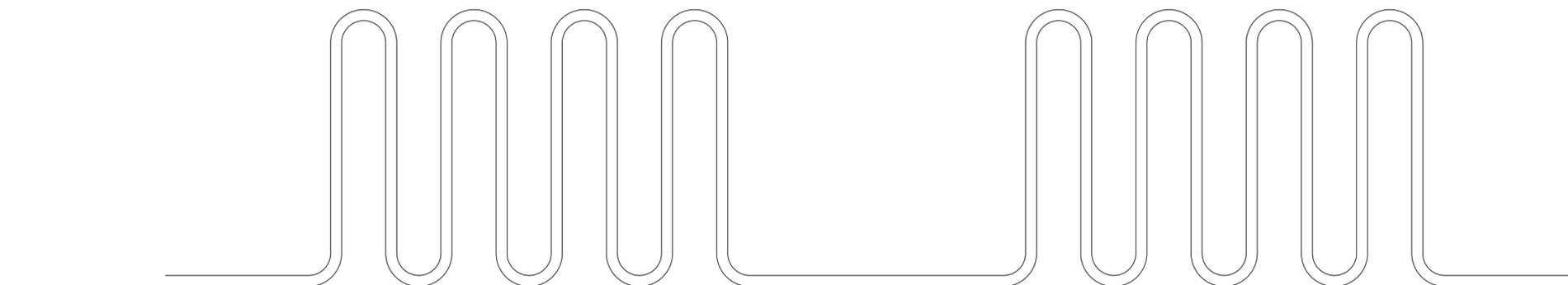
Neben der Sanierung der Gebäudehüllen ist der Heizungstausch der zweite große Hebel, um Emissionen zu senken. Derzeit werden fast drei Viertel aller Gebäude in Deutschland mit den fossilen Energieträgern Öl und Gas beheizt. Damit Klimaneutralität gelingt und die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten sinkt, müssen diese fossil betriebenen Heizungen nach und nach durch Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien ersetzt werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schafft ordnungspolitische Leitplanken für den Einsatz erneuerbarer Energien in der Wärmeerzeugung. Für bestimmte Fälle gelten Ausnahmen und Übergangsfristen. Obwohl im Prinzip alle zielerreichenden technischen Optionen zulässig sind, gibt es in der Praxis oft Einschränkungen der Umsetzungsoptionen. Deshalb dürften vor allem dezentrale Wärmepumpen und Wärmenetze als Schlüsseltechnologien zum Einsatz kommen. Das GEG steht dabei auch im europäischen Kontext: Die Gebäuderichtlinie EPBD sieht als übergeordneter Ordnungsrahmen den sukzessiven Ausstieg aus fossil betriebenen Heizungen vor.

Schon heute sind Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel Wärmepumpen, im Betrieb oft günstiger als fossil betriebene. Dieser Trend dürfte sich mit steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen noch verstärken. Dennoch wird der Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien mitunter als nicht attraktiv wahrgenommen. Gründe dafür sind die hohen anfänglichen Investitionskosten, aber auch eine Verunsicherung bezüglich der energetischen Qualität des Gebäudes oder eines geeigneten Umstiegszeitpunkts. Hier können in vielen Fällen die bestehende staatliche Förderung und die Expertise von Energieberaterinnen und -beratern helfen.

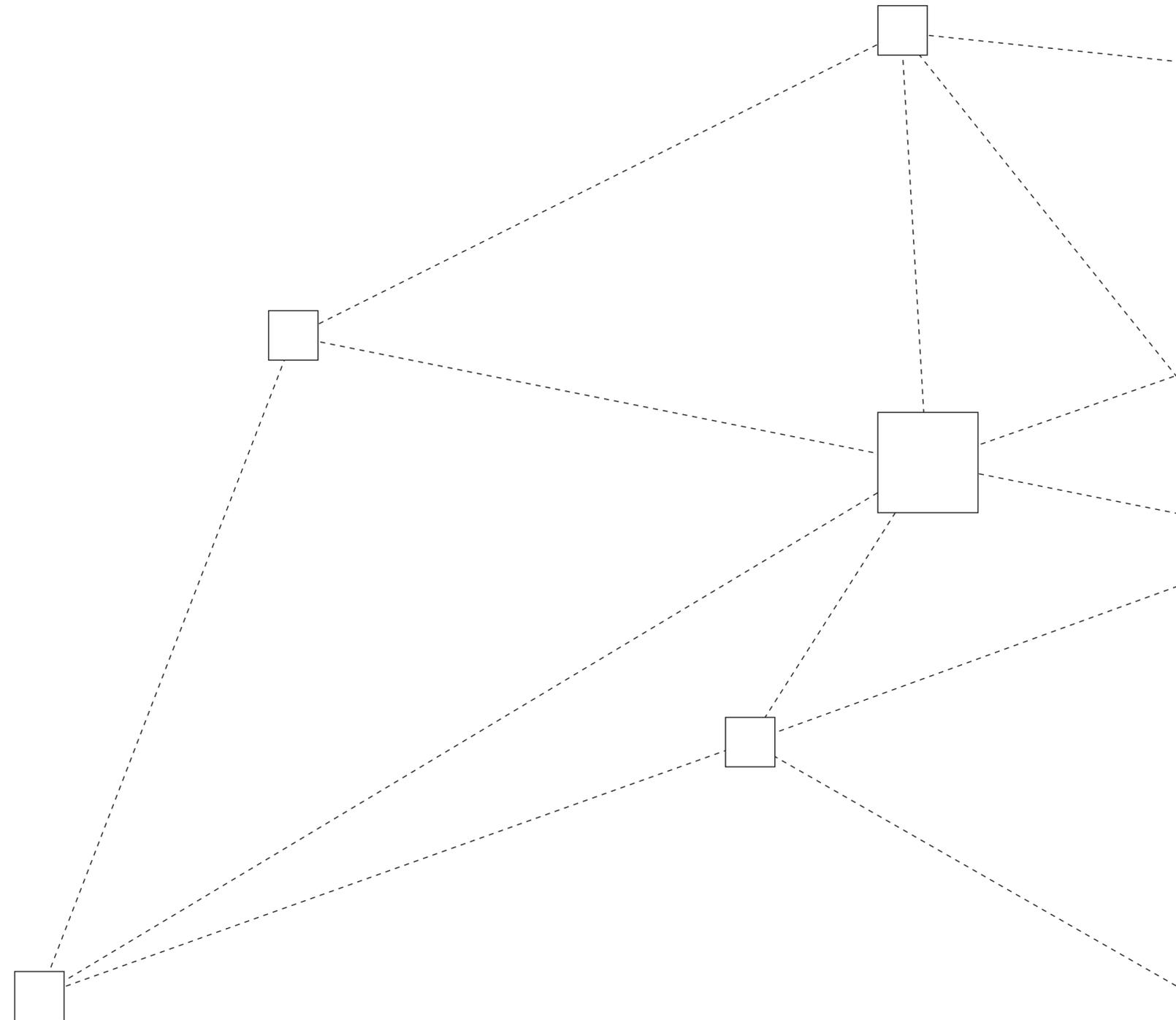
Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Beheizung ergeben sich weitere Vorteile:

- › **Wertschöpfung im Land steigern:** Die für den Gebäudesektor wichtigen fossilen Energieträger Gas und Öl werden in Deutschland nahezu vollständig importiert. Als Volkswirtschaft lohnt es sich, mittels des Einsatzes erneuerbarer Energien die Wertschöpfung im eigenen Land zu halten und Finanzflüsse in das Ausland zu verringern. Auch die damit verbundenen Risiken steigender und volatiler Preise sowie eines potenziellen Ausfalls der Verfügbarkeit von Rohstoffen lassen sich so reduzieren.
- › **Beschäftigung vor Ort stärken:** Auch beim Einsatz von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien spielen volkswirtschaftliche und beschäftigungspolitische Aspekte eine große Rolle. Vor Ort sorgt der Ein- und Umbau von Heizungssystemen für Beschäftigung bei vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen. Daneben haben Unternehmen, die Wärmeerzeuger herstellen, in den letzten Jahren stark in neue Produktionslinien und Arbeitsplätze investiert.



# 3. Die systemische Sicht auf unsere Gebäude

Neben den einzelnen Maßnahmen zur Verbesserung von Gebäudehüllen und der Anlagentechnik muss auch deren Zusammenwirken im Gebäude systemisch betrachtet werden. Die Gebäudehülle hat beispielsweise Einfluss auf die Effizienz des Anlagenbetriebs. Ähnlich verhält es sich mit dem einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit anderen Gebäuden und dem Energiesystem. Oft steht aber die Perspektive auf das Einzelgebäude oder bestimmte Gebäudetypen im Mittelpunkt, wodurch Wechselwirkungen und Transformationsoptionen der Energieversorgungssysteme zu wenig beleuchtet werden. Die Komplexität von Gebäuden in einer modernen Energiewelt bedarf einer integrativen Betrachtung, an der sich auch politisches Handeln orientieren kann.



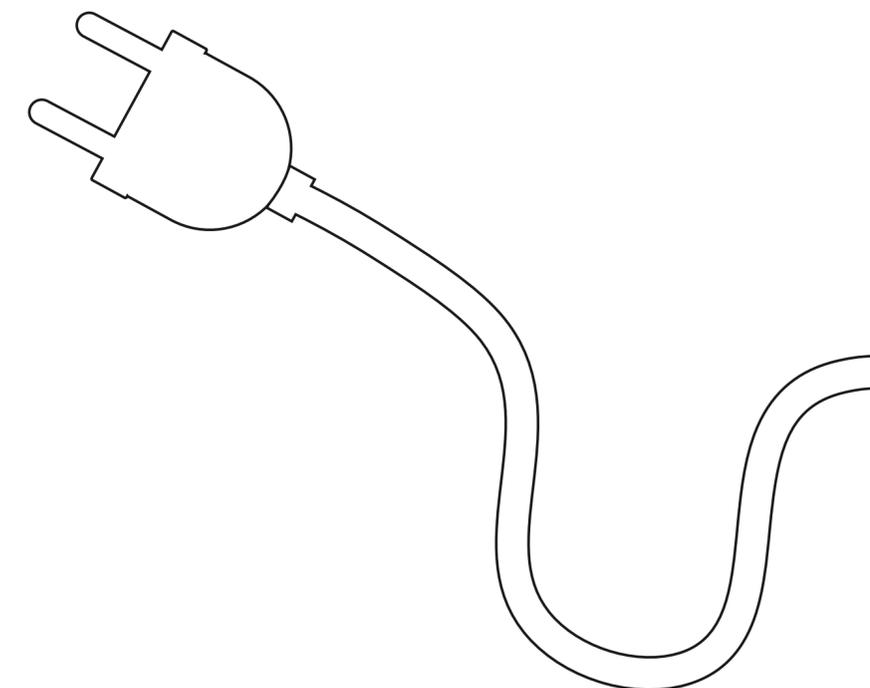
## Das einzelne Gebäude als System

Kurzfristig ist der Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien die Einzelmaßnahme mit der größten Emissionseinsparung. Aber es lohnt sich mittel- und langfristig, das Haus als System zu denken und entsprechend zu handeln.

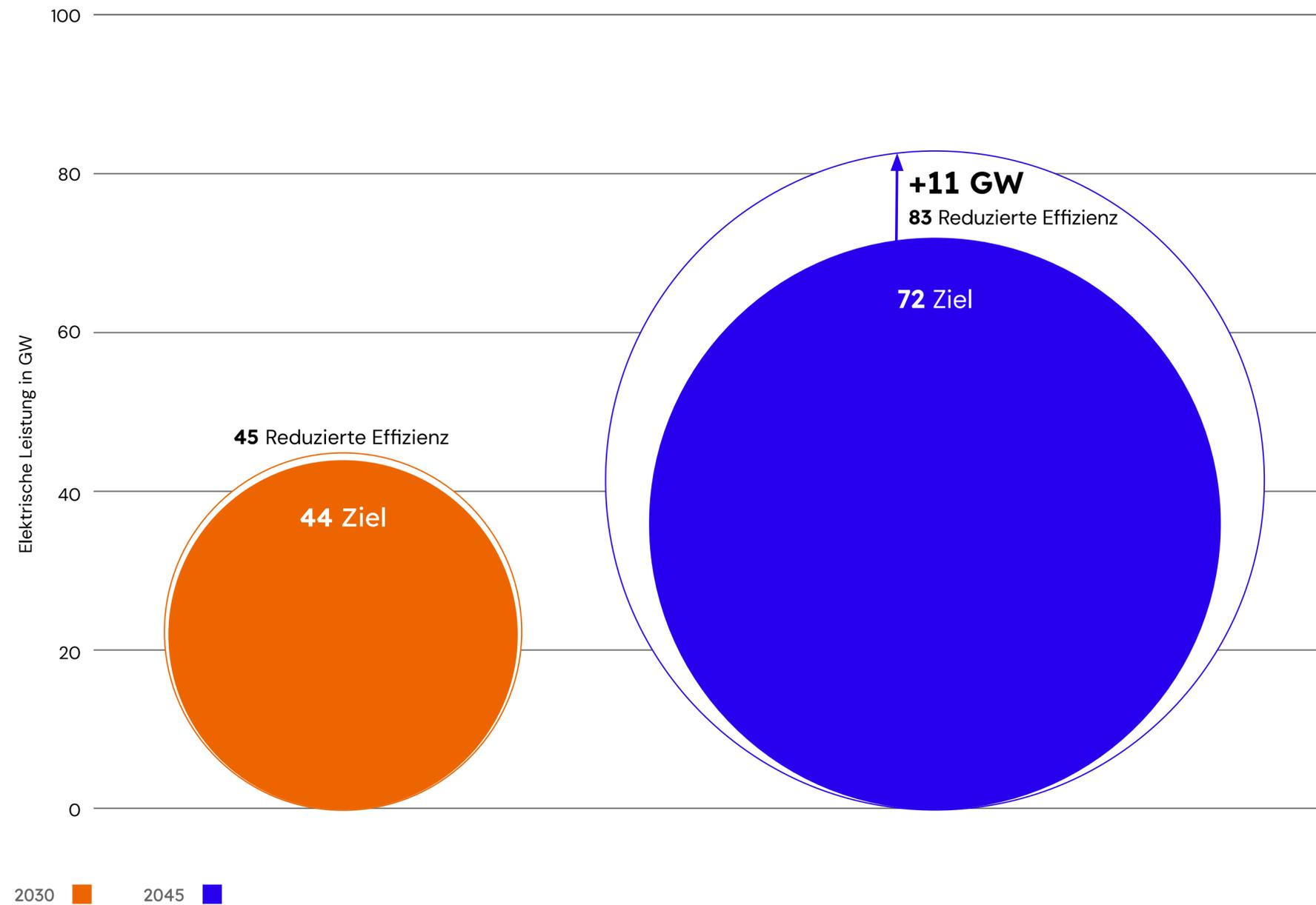
- › **Energieeffiziente Häuser ermöglichen eine sinnvolle Beheizung** mit für erneuerbare Wärmeerzeugung geeigneten niedrigen Vorlauftemperaturen. Die energetisch schlechtesten Gebäude benötigen oft eine Ertüchtigung der Hülle, um überhaupt erneuerbare Energien sinnvoll einsetzen zu können. Denn dann können Wärmepumpen und Wärmenetze deutlich effizienter und somit kostengünstiger und mit geringeren Verteilungsverlusten betrieben werden.
- › **Ein geringerer Wärmebedarf** des Hauses verringert auch die **zu installierende Leistung von Wärmepumpen** und damit die notwendigen Investitionen. Die Kosten steigen unabhängig von der Wärmequelle oder anderen Faktoren mit der zu installierenden Leistung an.
- › **Ein guter Wärmeschutz ermöglicht einen einfacheren Umstieg** auf das Heizen mit erneuerbaren Energien. So können oft bestehende Heizkörper und Verteilungssysteme im Haus verbleiben, wenn ohnehin instand zu setzende Bauteile an der Außenhülle (Fenster, Wände, Decken, Türen) energetisch ertüchtigt werden.
- › Ihr volles Potenzial entfalten sämtliche Sanierungsmaßnahmen, wenn die Anlagentechnik bestmöglich auf das Haus und seine Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmt wird und sich im Hinblick auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit optimiert steuern lässt. Die **Digitalisierung der Heizungstechnik** ermöglicht es, die Vorlauftemperaturen und Heizzeiten automatisiert zu regeln und damit weitere Einsparungen zu erreichen.

## Die Rolle der Gebäude im Energiesystem

Gebäude verbrauchen heute viel Energie, vor allem in Form von Gas und Öl. Mit zunehmender Elektrifizierung der Wärmeerzeugung steigt ihr Anteil am Stromverbrauch insgesamt in Zukunft signifikant. Die Langfristszenarien des Bundeswirtschaftsministeriums zeigen in einem Szenario (O45-Strom) sogar eine Verdreifachung des Strombedarfs bis 2045, in erster Linie getrieben durch Wärmepumpen. Neben der Betrachtung des Systems Haus wird der Konnex zum Stromsystem also immer wichtiger. Die Verteilnetze müssen zusätzliche Bedarfe von dezentralen Wärmepumpen und Großwärmepumpen sowie Anforderungen aus der Elektromobilität bedienen. Gleichzeitig muss auch der durch Erneuerbare-Energien-Anlagen erzeugte Strom aufgenommen und im Netz verteilt werden. Daher gilt es, mit bestehenden Netzkapazitäten sorgsam umzugehen und die ohnehin anstehende Herausforderung des Verteilnetzausbaus vor Ort auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Grafik 8  
Elektrische Leistung der Wärmepumpen in Wohngebäuden in Deutschland

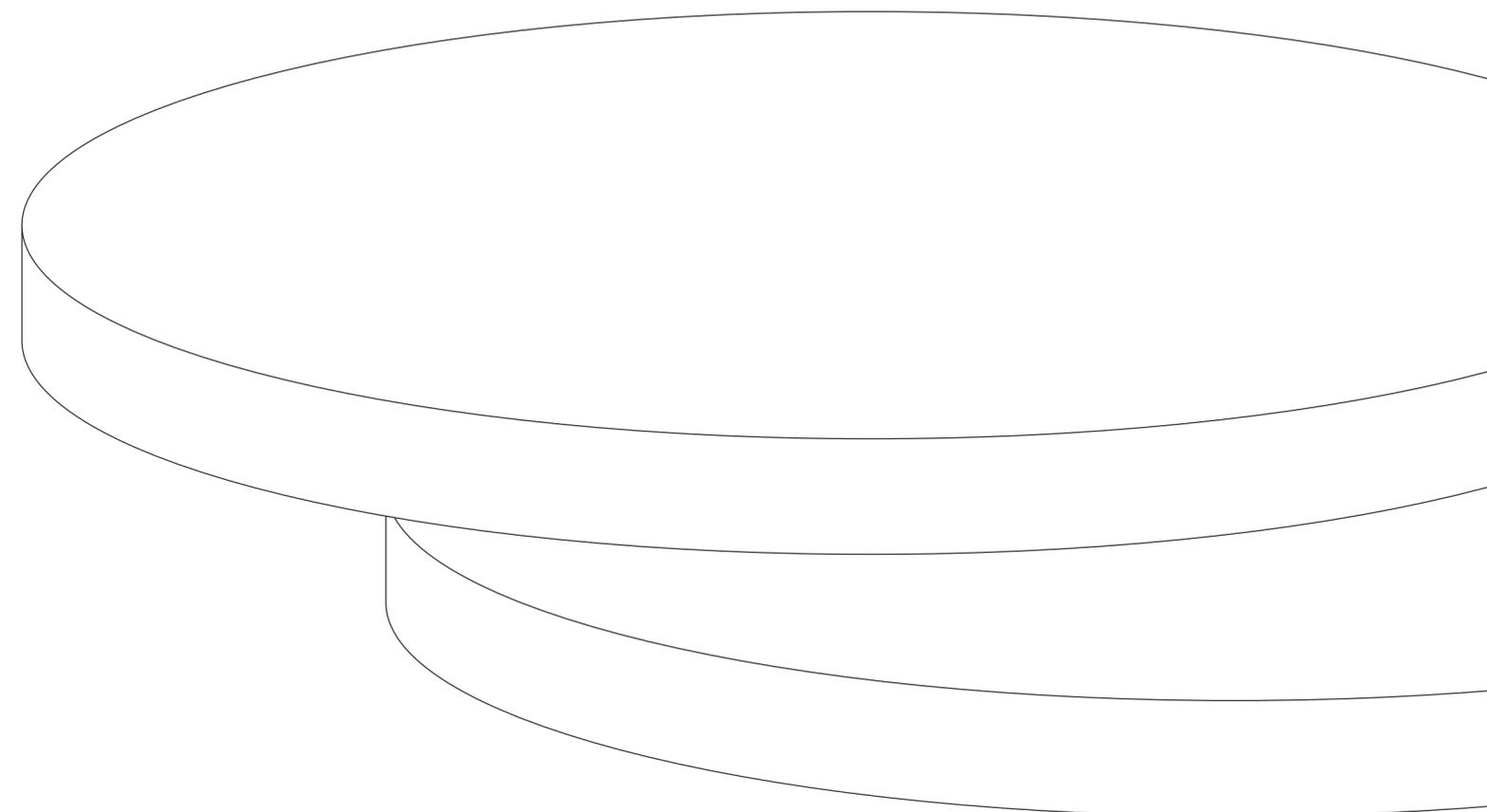


Die Berechnungen von FIW und ITG zeigen: Wohngebäude würden im Falle einer weniger ambitionierten Effizienzpolitik bei gleicher Anzahl von installierten Wärmepumpen das Stromnetz deutlich stärker belasten. Während im Jahr 2030 wenig Unterschied zwischen den Szenarien besteht, ändert sich das mit dem weiteren Ausbau bis 2045: Die elektrische Leistung aller Wärmepumpen beträgt dann ca. 72 Gigawatt im „Ziel“-Szenario und mehr als 83 Gigawatt im „Reduzierte Effizienz“-Szenario. Das hätte eine deutlich erhöhte Netzlast zur Folge, die vor allem zu Spitzenzeiten in kalten Winternächten anfiel. Der damit verbundene höhere Ausbaubedarf bei den Verteilnetzen ist mit Kostensteigerungen verbunden, deren Dynamik nicht linear ist. Bau- bzw. Anschlusswartezeiten würden sich ebenfalls verlängern. In Summe könnten diese Effekte auch die Bereitschaft zur Unterstützung der Energiewende in der Bevölkerung dämpfen.

Die Kombination von Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und einer ambitionierten Effizienzstrategie im Gebäudebestand kann dagegen Synergien für das Gesamtsystem heben. In effizienten Einzelgebäuden können Anlagen länger außer Betrieb bleiben oder im reduzierten Absenkmodus laufen, ohne dass sich die Innenraumtemperatur signifikant verringert. Diese gewonnene Flexibilität vermindert die Gleichzeitigkeit von Leistungsbedarfen und dadurch das Ausmaß der Netzlast im System. So lassen sich Lastspitzen vermeiden und zum Beispiel Wärmepumpen netzdienlich einsetzen.

# 4. Die Wärmewende sozial ausgestalten und finanzieren

Damit die Wärmewende als Teil einer gesamtgesellschaftlichen Transformation gelingen kann, bedarf es weiterhin staatlichen Handelns. Die Balance des Mix von Förderinstrumenten, Informationsangeboten und regulatorischen Maßnahmen wurde in den vergangenen Jahren neu tariert. Stringenter auf das Ziel 2045 ausgerichtete ordnungspolitische Vorgaben waren notwendig geworden. Sie wurden durch attraktive Förderung flankiert, nachdem der Sektor zuvor lange im Status quo verharret hatte.



Diese Balance in der Grundausrichtung ist von zentraler Bedeutung. Nur wenn sich Eigentümerinnen und Eigentümer, das Handwerk, die Industrie und weitere Akteure verlässlich an einem Rahmen orientieren können, richten sie ihr Handeln langfristig an den gesamtgesellschaftlichen Zielen aus. Die dafür notwendigen Investitionen sind für viele Haushalte nach wie vor nicht ohne Weiteres zu stemmen. Es braucht daher weitere Anpassungen, vor allem in der Förderlandschaft, um die Energiewende im Gebäudesektor zum Erfolg zu führen.

Wichtig sind dabei:

- › Eine Förderstruktur, die einfach zu verstehen ist und den Aufwand für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sowie in der Verwaltung verringert, hilft, breiten Zugang zu gewährleisten.

---

- › Kontinuität der Förderung führt dazu, dass Haushalte und andere Immobilienbesitzer ihre Sanierung über einen längeren Zeitraum verlässlich planen können. Das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen ist auf dem aktuellen Stand angemessen.

---

- › Eine bedarfsgerechte, förderpolitische Behandlung von Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik hilft, der aufgezeigten Rolle der Effizienz im Gebäudesektor gerecht zu werden. Investitionsbereite Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer wägen Sanierungsmaßnahmen so nach Sinnhaftigkeit ab und treffen eine Entscheidung nicht entsprechend der Förderquote.

---

- › Sozial differenzierte Förderung kann die begrenzten Mittel besser wirken lassen. Mit dem Einkommensbonus beim Heizungstausch ist hierfür ein Anfang gemacht. Eine Orientierung der Investitionszuschüsse am progressiven Einkommensteuersystem könnte Menschen mit geringerem Einkommen durch höhere Förderung zum verstärkten Handeln motivieren. Einkommensstarke Haushalte sollten hingegen in erster Linie von den Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung profitieren. Welche positiven Effekte eine stärkere soziale Ausrichtung haben kann, zeigt unter anderem der dena-Bericht [„Soziale Aspekte der Gebäude-Energiewende“](#).

---

- › Eine stärkere Fokussierung der Fördermittel auf Worst Performing Buildings führt dazu, die Mittel effizient dort einzusetzen, wo sie die größten Potenziale entfalten. Auch diese Fokussierung kann sozialpolitisch hilfreich sein.

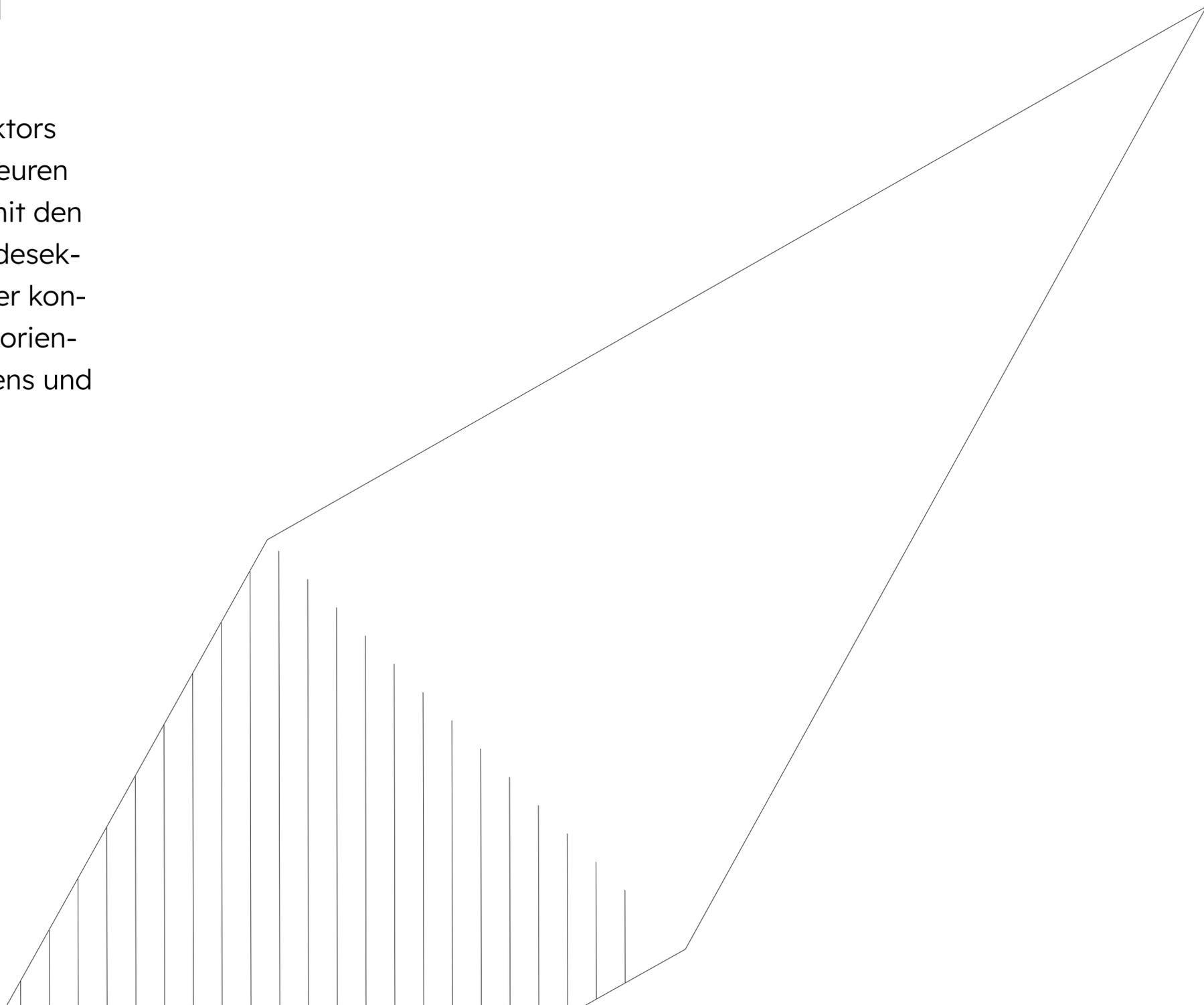
---

- › Spezielle Kredite und Absicherungsmechanismen sollten die Zuschussförderung ergänzen, damit auch Haushalte mit schlechteren Bonitäten sowie ältere Menschen im Rentenalter an der Wärmewende teilhaben können.

---

# 5. Der Blick nach vorn

Um die Ansätze für eine umfassende Betrachtung des Gebäudesektors zu verfolgen, braucht es die Zusammenarbeit einer Vielzahl an Akteuren sowie einen Mix an Maßnahmen und Instrumenten. Die dena hat mit den **„12 Leitplanken für die nächste Legislatur“** auch für den Gebäudesektor wichtige Weichenstellungen herausgestellt. Sie umfassen die hier konkretisierte Novellierung der Förderpolitik, die Beibehaltung und zielorientierte Weiterentwicklung eines stabilen ordnungsrechtlichen Rahmens und flankierende Maßnahmen.



## Weitere Beiträge der dena

Die dena arbeitet mit ihren Projekten in enger Zusammenarbeit mit der Bundesregierung und relevanten Marktakteuren intensiv an Lösungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand. Dabei setzt sie auf Dialog und Diskurs, um den Gebäudesektor gemeinsam auf den Zielkurs zu führen.

Einige der wichtigsten dena-Ansätze im Gebäudebereich sind:

- › Das **Bündnis Gebäudewende** ist eine Anfang 2025 initiierte und von der dena koordinierte **Branchenplattform der Anbieterseite**, deren Ziel es ist, die Transformation des Gebäudesektors fachpolitisch zu begleiten und voranzutreiben. Als branchenübergreifender Zusammenschluss relevanter Akteure bündelt das Bündnis Expertise und erarbeitet Impulse, die auf bessere Rahmenbedingungen für energetische Gebäudesanierungen abzielen. Hierfür steht es im fortlaufenden Dialog mit Politik, Markt, Forschung und Zivilgesellschaft.
- › Die **Energieeffizienzexperten-Liste** ist ein bundesweites Verzeichnis von über **21.500 qualifizierten Fachkräften** für energieeffizientes Bauen und Sanieren. Sie ist zentrale Anlaufstelle für Bauende und Sanierende, die Expertinnen und Experten für die Planung und Umsetzung von Energie-

effizienzmaßnahmen suchen. Die gelisteten Fachleute verfügen über nachgewiesene Fachkenntnisse und Qualifikationen, um eine hohe Qualität der Beratung und Umsetzung zu gewährleisten und bei der Beantragung von Förderung zu unterstützen.

- › **Energiesprung Deutschland** ist eine **Marktentwicklungsinitiative** zur Förderung der seriellen Sanierung von Gebäuden. Ihr Ziel ist es, Gebäude durch vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente sowie integrierte Haustechnik schnell und effizient zu sanieren und so neben Emissions- und Energieeinsparungen auch drastische Reduktionen bei Kosten und Arbeitsaufwand zu ermöglichen.
- › Das **Kompetenzzentrum für Energieeffizienz durch Digitalisierung in Industrie und Gebäuden (KEDi)** hat das Ziel, Energieeffizienzpotenziale in Gebäuden durch **digitale Lösungen** zu erschließen. Es dient als zentrale Anlaufstelle für Branchenakteure im Gebäudesektor. Das KEDi informiert über digitale Technologien, vernetzt Akteure und fördert die Entwicklung und Anwendung innovativer Lösungen.

# Impressum

**Herausgeber**

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Chausseestraße 128 a

10115 Berlin

Tel.: +49 30 66 777-0

Fax: +49 30 66 777-699

E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de)

Internet: [www.dena.de](http://www.dena.de)

**Autoren:**

Mathias Koepke

Thomas Bründlinger

Christian Stolte

**Bildnachweis:**

shutterstock/serato

**Gestaltung:**

The Ad Store GmbH

Stand: 05/2025

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

**Bitte zitieren als:**

Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2025): Gebäude im klimaneutralen Energiesystem.

Ansätze für eine umfassende Betrachtung des Gebäudesektors