

STELLUNGNAHME

Stand: 13.01.2026

Vorschläge zum Klimaschutzprogramm 2026
der Bundesregierung für den Gebäudesektor

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

1. Frage

Welche zusätzlichen, konkreten Maßnahmen in den Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Landnutzung/Forst (auch sektorübergreifende Maßnahmen), bzw. Änderungen bestehender Maßnahmen können dabei helfen, diese Ziele sicher zu erreichen? Welche finanziellen oder rechtlichen Voraussetzungen, einschl. Ordnungsrecht, sind dafür erforderlich?

Maßnahmen der Klimaschutzpolitik müssen im Gebäudesektor neben dem Ziel der CO₂-Reduzierung gleichermaßen wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigen: es geht um die Bezahlbarkeit von Mieten und Nebenkosten, die für den sozialen Zusammenhalt in unserem Land wichtig ist. Klar ist aber auch, dass wir den Blick weiten müssen: denn die Dekarbonisierung des Gebäudesektors wird nur gelingen mit der Dekarbonisierung der Energiewirtschaft, die für die Immobilien Wärme und Strom zur Verfügung stellt, mit der Erreichung der Energieeffizienzziele sowie einer klimaneutralen Herstellung von Bauprodukten.

Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors sollte daher umfassend gedacht werden und neben der Gebäudesanierung, dem Heizungstausch und den Wärmenetzen auch Hemmnisse adressieren, z.B. im Bereich des PV-Ausbaus, steuerlicher Hemmnisse oder der Finanzmarktregulierung. An der nationalen Umsetzung der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) bis Mitte 2026 ist festzuhalten, denn sie schafft den europaweiten Rahmen, den Gebäudesektor auf den Zielpfad der Klimaneutralität zu bringen. Dafür muss die Umsetzung praxisnah, technologieoffen und ohne zusätzliche nationale Verschärfungen erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit der Anforderungen und Maßnahmen muss zentraler Benchmark sein. Eine „worst-first“-Priorisierung bei der Sanierung ist dabei von maßgeblicher Bedeutung. Unnötige Bürokratie muss vermieden werden.

Der zukünftige politische Rahmen für Gebäude muss insgesamt stimmig sein: Das betrifft insbesondere die Novellierung der Heizungstausch-Anforderung im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) sowie die darauf abgestimmten Förderangebote.

Der ZIA fordert:

- Mit der Novellierung des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** muss der Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors im Zusammenwirken aus Energieeffizienz bei Gebäudehülle, Gebäudebeheizung und Energieträgern fortgesetzt werden. Die Novellierung sollte auf eine Vereinfachung des § 71 ff. abzielen, die Kosten und Komplexität senkt, und verschiedene technologische Erfüllungsoptionen zulässt. Es ist wichtig, dass nach der Novelle die Anforderungen über Legislaturperioden hinweg für lange Zeit konstant bleiben, damit Gebäudeeigentümer einen stabilen und verlässlichen Rahmen für ihre Entscheidungen haben. Das Hin und Her bei den gesetzlichen Anforderungen muss ein Ende haben.

- Die Bundesregierung muss die **EPBD** zügig und praxistauglich umsetzen. Dabei muss der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gelten und der Zeitplan nicht ständig in Frage gestellt oder verschoben werden. Die Immobilienwirtschaft ist bereit, benötigt jedoch belastbare und stabile Rahmenbedingungen für ihre langfristigen Planungen.
- Alle **Förderprogramme** – sowohl für die Gebäudesanierung und die Wärmenetze als auch für den Neubau – müssen verlässlich sein und mehrjährig ausfinanziert werden. Eigentümer und Investoren müssen wissen, mit welchen Förderangeboten sie in den nächsten Jahren rechnen können. Förderstopps müssen unbedingt verhindert werden.
- Die Einnahmen aus der nationalen **CO2-Bepreisung (BEHG)** sollten konsequent für die Gebäudesanierungsförderung genutzt werden. Die Gelder müssen im Gebäudesektor reinvestiert werden und so weit wie möglich in der finanziellen Hoheit der Mitgliedstaaten verbleiben.
- Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, sollten die **AVB-Fernwärme-Verordnung** und die **Wärmelieferverordnung** zügig überarbeitet und modernisiert werden, um sichere Investitionsbedingungen zu schaffen und dabei die Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen ausgewogen zu berücksichtigen.

2. Frage

Wie kann das Klimaschutzprogramm so ausgestaltet werden, dass es vulnerable Gruppen und insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht überfordert, eine faire Verteilung der Kosten und Nutzen gewährleistet und eine hohe gesamtgesellschaftliche Akzeptanz findet?

Um einen schnellen Austausch der fossil betriebenen Heizungen voranzutreiben, sollten Förderprogramme auch Mietern in Wohn- und Nichtwohngebäuden zugutekommen und nicht auf selbstnutzende Wohneigentümer beschränkt werden, da sie u.a. über Wohnraum, Handel, Gastronomie und Pflege zentrale Bereiche des Gesellschaftslebens ermöglichen.

Der ZIA fordert:

- Wenn man sämtliche Bevölkerungsgruppen der mittleren und niedrigen Einkommen mit der Förderpolitik zur sozialen Flankierung der Wärmewende erreichen will, müssen neben Selbstnutzern auch Wohnungsunternehmen antragsberechtigt für alle Förderprogramme sein.
- Für Einzelmaßnahmen bei Worst Performing Buildings, die zum überwiegenden Teil von Menschen mit niedrigen Einkommen bewohnt werden, sollte ein Förderbonus eingeführt werden. Dieser sollte für Selbstnutzer und für Vermieter (und darüber

indirekt zugunsten der Mieter) gelten, damit private Mieter als Verbraucher gegenüber Eigenheimbesitzern nicht benachteiligt werden.

3. Frage

Welche Änderungen von Rahmenbedingungen und Anreizen können dabei helfen, weitere Investitionen in die Transformation zur Klimaneutralität und die Marktdurchdringung von Schlüsseltechnologien für die Klimaneutralität zu beschleunigen? Wie kann dabei die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie gestärkt werden? Wie kann die Wirksamkeit marktwirtschaftlicher Instrumente bestmöglich gewährleistet werden?

Die einzelnen Gesetzgebungen müssen widerspruchsfrei sein und passgenau. Der Fokus sollte auf Zielen liegen nicht auf konkreten Umsetzungsschritten. Das Ausmaß der Regulierung sollte am Regelungszweck ausgerichtet sein und Unternehmen ausreichend Freiheitsgrade in der Umsetzung lassen. Für die Immobilienwirtschaft sind einheitliche und auf die größeren politischen Einheiten zielende Regeln besser als regional kleinteilig zerfaserte Regulierung. Es braucht Klarheit und Verlässlichkeit bei den politischen Rahmenbedingungen.

Der ZIA fordert:

- Vor dem Hintergrund des „worst-first“-Ansatzes der EPBD sollten die Taxonomie Vorgaben für den Immobiliensektor Anreizpunkte dafür schaffen, dass privates Kapital zukünftig vermehrt dorthin gelenkt wird, wo es dringend benötigt wird, nämlich in die Sanierung energetisch schlechter Bestandsimmobilien im Sinne der EPBD.
- Die Wirtschaftlichkeit bestehender und etablierter Lösungen, wie Kundenanlagen, sollte rechtlich umfassend unterstützt werden. Mieterstrommodelle und dezentrale Energielösungen fungieren als marktwirtschaftliches Instrument, das die Marktdurchdringung von Photovoltaik als einer Schlüsseltechnologie der Energiewende fördert und gleichzeitig einen volkswirtschaftlichen Mehrwert bietet, da sie Investitionen auslöst und Kosteneinsparungen für Verbraucher mit sich bringt. Solche lokale Energieproduktion und -verbrauch ermöglichen auch in Städten günstigere Strompreise und Entlastungen für Mieter. Darüber hinaus reduziert die lokale Nutzung den Bedarf an Stromtransport und -verteilung, wodurch die Belastung des Stromnetzes deutlich verringert wird.

4. Frage

Wie kann das Klimaschutzprogramm Impulse zur Belebung der Konjunktur geben? Worauf sollte angesichts der substantiellen Konsolidierungsbedarfe im Bundeshaushalt sowie der gebotenen Kosteneffizienz besonderes Augenmerk gelegt werden?

Die energetische Sanierung und der klimafreundliche Neubau sind Wachstumsmotoren mit einem hohen lokalen Wertschöpfungsanteil. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist ein bedeutender Hebel zur Anreizung von privatem Kapital.

Der ZIA fordert:

- Die Kürzungsspirale bei der Gebäudesanierungsförderung (rund sieben Mrd. Euro in den letzten drei Jahren) muss ein Ende finden. Infolge der Budgetkürzungen besteht bei der Sanierungsförderung schon heute die Gefahr einer Unterdeckung. Die Sanierungsförderung ist ein Investitionsprogramm; jeder Förder-Euro löst vier Euro privater Investitionen aus und generiert damit auch Steuermehreinnahmen in erheblichem Umfang.

5. Frage

Wie kann das Klimaschutzprogramm dazu beitragen, das Zusammenwirken bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen zwischen Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zu optimieren?

Eine klare Aufgaben- und Verantwortungsverteilung zwischen den föderalen Ebenen ist unverzichtbar für das Gelingen der Energie- und Wärmewende im Gebäudesektor. Wichtig ist, dass auch zwischen den Bundesländern und Kommunen ein Austausch zu Best Practices stattfindet.

Der ZIA fordert:

- Im Rahmen der Bauministerkonferenz sollte auf eine Harmonisierung der Landesbauordnungen (LBO) nach Maßgabe der Musterbauordnung (MBO) hingearbeitet werden, um Bürokratie- und Planungskosten in Neubau und Sanierung zu senken und dadurch die energetische Modernisierung sowie die Umsetzung der Klimaschutzziele zu beschleunigen.
- Wichtig ist, dass sich nicht der teuerste Landesstandard stets durchsetzt, sondern die aus Kosten-Nutzen-Betrachtung optimale, effiziente Lösung.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Senior Referent Klimaschutz-,
Energiepolitik und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft