

GdW Stellungnahme

**Klimaschutzprogramm
der Bundesregierung –
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Öffentliche Stellungnahme

12.01.2026

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zum "Klimaschutzprogramm der Bundesregierung – Öffentlichkeitsbeteiligung" Stellung zu nehmen.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit sozialorientierte Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

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?

In der Gesamtbetrachtung sollte die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes auf eine Vereinfachung des § 71 abzielen und pragmatisch, technologieoffen sowie praxisnah ausgestaltet sein, damit die Wohnungswirtschaft mit ausreichend Planungssicherheit in die Umsetzung gehen kann. Der zügigen Umsetzung der EPBD ist Priorität zu geben, dabei muss der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gelten.

Sektor Gebäude und Sektor Energiewirtschaft gemeinsam betrachten:

Wichtig zu beachten ist dabei die sektorübergreifende Minimalkostenplanung, siehe auch Auswirkungen unterschiedlicher Sanierungsraten auf das Energiesystem und seine Kosten – d. h. die Systemkosten Energie und Gebäude bei Weiterlaufen der aktuellen Sanierungsrate sind geringer, als bei Erhöhung der Sanierungsrate.

Mit der Initiative "Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor" setzt sich der GdW zudem für eine klimapolitische Wende ein, die auf die Reduktion von Treibhausgasen im Gebäubereich fokussiert. Die Initiative Praxispfad trifft auf breite Unterstützung aus Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft. Dazu gehören sowohl Bau- und Wohnungsgenossenschaften als auch kommunale Gesellschaften oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Architekturbüros, Energieberater und verwandte Unternehmen sowie renommierte Wissenschaftler.

Sektor Gebäude:

Es gilt die Sanierungsrate konsequent beizubehalten und das GEG in die Breite zu bringen. Bei der BEG-Förderung sollten die Mittel für Effizienzhäuser den Einzelmaßnahmen zugeordnet werden, weg von hohen Effizienzhaus-Standards. Die Gesamthöhe der BEG-Mittel darf mit einer Umschichtung nicht vermindert werden.

Die Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle sind genauso mit 30 % Zuschuss zu fördern, in Anlehnung an die Förderung Erneuerbarer Energien und der Anlagenoptimierung. Weiterhin ist es bei der Umsetzung der baulichen Einzelmaßnahmen ratsam, sich an dem bisherigen EH 85, statt EH 55 zu orientieren. Um größtmögliche Planbarkeit der Wohnungswirtschaft sicherzustellen und ein Signal der Verlässlichkeit zu geben, sollten die Mittel für die BEG im KTF für die nächsten 10 Jahre mindestens in heutiger Höhe beibehalten werden.

Im GEG sollte eine Experimentierklausel eingeführt werden, die bei der Gesamtbetrachtung auf echte CO₂-Minderung setzt, z. B. für den Flottenverbrauch eines kompletten Wohnungsunternehmens. Wir schlagen einen verbindlichen und jährlich im Rahmen der Wirtschaftsprüfung evaluierten CO₂-Minderungspfad vor. Dieser basiert auf dem gemessenen

Energieverbrauch sowie den CO₂-Faktoren der Energieträger und dient als alternative Erfüllung des GEG.

Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung müssen konsequent für die Gebäudesanierungsförderung genutzt werden. Durch die Verschiebung der Einführung des ETS2 auf das Jahr 2028 darf keine Finanzierungslücke im Klima- und Transformationsfonds (KTF) entstehen. Vulnerable Akteure bedürfen beim Übergang vom nationalen Emissionshandel in das ETS2 der gezielten Unterstützung durch den Staat.

2

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 gesellschaftliche Akzeptanz findet?

Sinnvoll wäre es, in der BEG-Förderung erhöhte Zuschüsse von 50 % für die Modernisierung vermieteter Wohngebäude mit Haushalten bis 40.000 EUR Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr (analog Zuschlag für selbstnutzende Eigentümer) festzulegen, vorrangig für den Einsatz erneuerbarer Energie und für den Anschluss an Wärmenetze.

Sofern man alle Bevölkerungsgruppen mittlerer und niedriger Einkommen mit der Förderpolitik zur sozialen Flankierung der Wärmewende erreichen will, müssen die jeweils gültigen Förderprogramme neben Selbstnutzern auch Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen.

Für Einzelmaßnahmen bei Worst Performing Buildings, häufig mit einer Mieterstruktur mit niedrigem Einkommen, sollte ein Förderbonus eingeführt werden. Zudem sind Mieterinnen und Mieter als Verbraucherinnen und Verbraucher gegenüber Eigenheimbesitzern nicht zu benachteiligen.

3

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 von Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Gebäude lassen sich in verschiedene Portfolien unterteilen. Für diese Portfolien bestehen je nach strategischer Ausrichtung jährliche Investitionspläne, um den unternehmensindividuellen Klimapfad umzusetzen. Die Investitionen erfolgen in der Regel durch Einsatz von Eigenkapital (z. B. 20 bis 30 %) und Fremdkapitalaufnahme (z. B. 70 bis 80 %). Das notwendige Eigenkapital für Investitionen kann nur aus Unternehmensüberschüssen bzw. Gesellschaftereinlagen generiert werden, da das vorhandene Eigenkapital bereits in den Beständen investiert ist. Aufgrund begrenzter Mieterhöhungsmöglichkeiten ist die Generierung von zusätzlichem Eigenkapital in den letzten Jahren stark eingeschränkt worden. Die Umsetzung des Klimapfades ist somit abhängig

vom verfügbaren Eigenkapital, der Möglichkeit Fremdkapital aufzunehmen und der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition. Um Anreize für Klimainvestitionen zu schaffen, müssen die Rahmenbedingungen verbessert werden. Zum Beispiel führen die mietrechtlich starren Umlagegrenzen nach § 559 BGB (2 und 3 EUR) dazu, dass Investitionen vielfach nicht wirtschaftlich sind. Um die Sanierungsquote anzukurbeln, bedarf es neben der Verbesserung der Rahmenbedingungen zwingend eine verlässliche Förderkulisse. Ohne diese beiden Bedingungen (Eigenkapitalausstattung und Rentabilitätssicht) können Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden, da ansonsten die Unternehmen in ihrem Bestand gefährdet werden.

Die Wirtschaftlichkeit bestehender und etablierter Lösungen, wie Kundenanlagen – Konkret §3 EnWG Nr. 65 & 66 (ehem. Nr. 24a & 24b) – sollte rechtlich umfassend unterstützt werden. Mieterstrommodelle und dezentrale Energielösungen fungieren als marktwirtschaftliches Instrument, das die Marktdurchdringung einer Schlüsseltechnologie fördert und gleichzeitig einen volkswirtschaftlichen Mehrwert bietet, da sie durch Investitionen und Kosteneinsparungen profitieren. 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, was die Belastung des Stromnetzes deutlich verringert.

4

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

Siehe Antwort zu Frage 1, es ist grundsätzlich geboten, für Klarheit und Kontinuität zu sorgen: Anreize sollten keine Preis-Fehlentwicklungen nach sich ziehen und zu hohe Anforderungen gilt es unbedingt zu vermeiden, um Hemmnisse einer Beantragung möglichst niedrig zu halten/abzubauen.

Trotz bestehender Konsolidierungsbedarfe ist die Sozialverträglichkeit der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen essenziell für die Akzeptanz. Sehr häufig sind die ineffizientesten Gebäude von vulnerablen Gruppen bewohnt, auf deren finanzielle Belastungsgrenzen ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Der Grundsatz, dass was gefordert ist, nicht gefördert werden darf, kann an dieser Stelle nicht aufrechterhalten werden. Gerade vulnerable Gruppen benötigen Förderung und Unterstützung, auch wenn die Modernisierung ineffizienter Gebäude gesetzlich gefordert und notwendig ist.

5

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

Im Rahmen der Bauministerkonferenz sollte auf eine Vereinheitlichung 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.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus