

10-PUNKTE-PLAN FÜR BEZAHLBARE KLIMAFREUNDLICHE WÄRME:

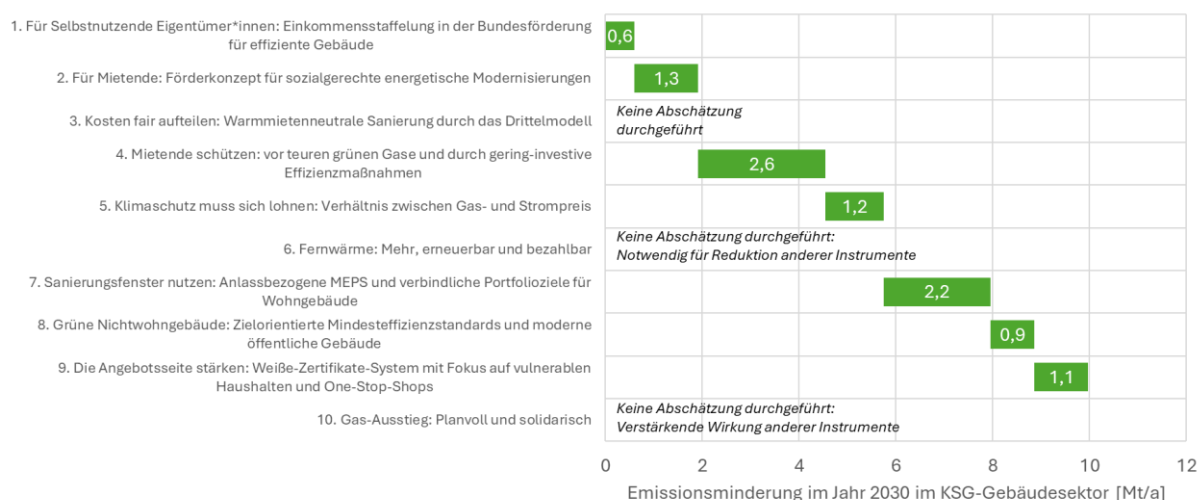
SO SCHÜTZEN WIR MIETER*INNEN VOR STEIGENDEN HEIZKOSTEN UND UNTERSTÜTZEN EIGENTÜMER*INNEN AUF DEM WEG ZU KLIMAFREUNDLICHEM WOHNEN

Von Dr. Julia Verlinden, Lisa Badum, Kassem Taher Saleh & Dr. Alaa Alhamwi

20. März 2026

Mit den veröffentlichten Eckpunkten zum Gebäudemodernisierungsgesetzes schickt die Regierung die Menschen in eine weitere Abhängigkeit von Gas- und Ölheizungen, deren Betrieb in den kommenden Jahren immer teurer wird. Sie werden in die fossile Gaskostenfalle gezwungen. Damit rückt auch die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor in weite Ferne. Dabei hatte der Expertenrat für Klimafragen in seinem Gutachten im Mai 2025 bereits festgestellt, dass sogar mit den aktuellen Erfüllungsoptionen der 65%-Regel für erneuerbares Heizen im noch geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Klimaziele im Gebäudesektor bis 2030 nur erreicht werden können, wenn zusätzliche Maßnahmen umgesetzt werden. Großes Potenzial auf dem Weg der Zielerreichung hat die Europäische Gebäuderichtlinie der EU, die einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 vorsieht. Diese Richtlinie muss die deutsche Regierung bis Ende Mai 2026 in nationales Recht umsetzen. Jedoch braucht es in den kommenden Jahren dringend zusätzliche Maßnahmen, die Klimaschutz, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbinden. Nur so ist ein klimaneutraler Gebäudebestand erreichbar. Die dafür notwendigen Maßnahmen hat das Öko-Institut in unserem Auftrag in einem [Gutachten](#) quantifiziert und priorisiert.

Die folgende Abbildung zeigt den Beitrag unseres 10-Punkte-Plans zum Schließen der Ziellücke. Dabei wird der Wert des Mittelwerts der Abschätzung angegeben, der sich auf 10,0 Mt CO₂-Äq. pro Jahr in 2030 beläuft. So kann die Lücke unter optimistischen Annahmen in 2030 geschlossen werden. Dies gilt nur unter der Annahme, dass die 65%-Regel für erneuerbares Heizen im derzeitigen Rechtsrahmen (GEG) erhalten bleibt.



1. Heizungs- und Sanierungsförderung für Menschen mit wenig Einkommen erhöhen

Die Förderung für Heizungstausch und Sanierung (BEG) sollte ausgebaut und sozial gestaffelt werden. Der aktuelle Einkommensbonus von 30% für Haushalte mit geringem Einkommen (Jahresbrutto unter 40.000 €) für neue klimafreundliche Heizungen wird ausgeweitet, je geringer das Einkommen ist und je mehr Haushaltsmitglieder es gibt. Insgesamt kann sich so eine bis zu 90%ige Förderung für gering verdienende Haushalte ergeben. Das sollte auch für Sanierungsmaßnahmen wie Dämmung oder Fenstertausch gelten. Die Förderung soll auch als Social-Leasing Programm für Menschen mit wenig Einkommen und geringem Vermögen verfügbar gemacht werden, indem Effizienzmaßnahmen monatlich abbezahlt werden können. So wird grüne Wärme für alle zugänglich.

2. Energetische Sanierung fördern: sozial gerecht und gut fürs Klima

Die Städtebauförderung bietet bereits jetzt die Möglichkeit, Gebäude zu renovieren, während die Warmmiete stabil bleibt. Das gilt besonders in Gebieten, in denen viele Menschen mit niedrigem Einkommen leben. Ein zusätzliches Förderprogramm könnte diesen Anwendungsbereich stark ausbauen.

Mit den Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau besteht ein Instrument, um gezielt den Neubau und die Sanierung von Wohnraum im geförderten Bereich zu unterstützen. Dabei werden bereits heute Mietpreisbindungen sowie Belegungsbindungen als Kriterien für eine zielgerichtete Mittelverwendung genutzt. Zusätzliche Mittel, die zweckgebunden für die Sanierung von Wohnraum im geförderten Bereich genutzt werden, würden dieses etablierte Instrument stärken.



So könnten Wohnungen des geförderten Bereichs saniert und die Bindefristen verlängert, sowie zusätzliche Wohnungen dem geförderten Segment zugeführt werden.

In der Sanierungsförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM) wird für das Sanieren von Wohnraum ein Förderbonus von 20% für Vermietende eingeführt, bei dem sich diese verpflichten, im Nachgang zur Sanierung eine Mietpreisobergrenze einzuhalten. Die Miete dürfte dann bis zu 20% niedriger sein als ortsübliche Vergleichsmieten.

3. Kosten fair aufteilen: Sanierung ohne Steigerung der Warmmieten durch das Drittelmodell

Beim Drittelmodell werden die Sanierungskosten auf drei verschiedene Schultern verteilt: Eigentümer*innen, Mieter*innen und Staat leisten jeweils einen Beitrag. Das Drittelmodell sieht einerseits eine Absenkung der Modernisierungsumlage von 8% auf 3% vor. Vermietende können sich also einen geringeren Anteil der Kosten über die Miete zurückholen. Das entlastet Menschen, die zur Miete wohnen. Im Gegenzug müssen Vermietende die in Anspruch genommenen Fördermittel nicht mehr von den umlagefähigen Kosten abziehen. Begleitend sieht das Drittelmodell eine Verbesserung der Förderkonditionen im Bereich energetischer Modernisierungen vor.

4. Mietende schützen: vor teuren „grünen“ Gasen – und mit Hilfe kleiner und günstiger Effizienzmaßnahmen

Kommen in vermieteten Gebäuden grüne Brennstoffe zum Einsatz und sind diese für Mieter*innen teurer als z.B. eine Wärmepumpe im Betrieb, wäre es sinnvoll festzulegen, dass Vermietende die Differenz bezahlen müssen.

Weiterhin ungenutztes Potenzial liegt in schnell umsetzbaren kleinen und günstigen (gering-investiven) Maßnahmen, wie dem hydraulischen Abgleich, der Dämmung von Rohrleitungen oder dem Einbau effizienter Thermostate. Diese sollten ordnungsrechtlich ausgeweitet, vereinfacht und flächendeckend umgesetzt werden.

5. Stromsteuer runter und Umstieg von Gas auf klimafreundliche Wärme noch attraktiver machen

Strom ist in Deutschland schon zu 60% grün, Tendenz steigend. Deshalb macht es Sinn, ihn zum Heizen zu verwenden, zumal eine Wärmepumpe die eingesetzte Kilowattstunde effizienter zur Wärme macht als ein Gas- oder Ölkessel. Noch attraktiver wird das, wenn Strom günstiger wird – zum Beispiel durch die Senkung



der Stromsteuer. So werden zusätzliche Anreize für den Heizungstausch geschaffen: weg vom fossilen Heizkessel, hin zur Wärmepumpe.

6. Fernwärme: mehr, erneuerbar und bezahlbar

Damit möglichst viele Gebäude von fossilen Heizungen auf erneuerbare Wärme umsteigen können, braucht es ausreichend Angebote zum Anschluss an Fernwärme. Der Wärmenetzausbau sollte daher zügig vorangetrieben werden. Zugleich stellen Energieversorgungsunternehmen ihre Erzeugung nach den Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes auf erneuerbare Energien um. Für den Ausbau und die Dekarbonisierung der Wärmenetze ist eine verlässliche Förderung über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) notwendig. Fernwärmenetze sind natürliche Monopole und benötigen eine wirksame Regulierung, die Verbraucher*innen schützt und zugleich Investitionen sowie Netzausbau ermöglicht.

7. Klarheit für Eigentümer*innen von Wohngebäuden, um Sanierungsfenster zu nutzen

Um die Klimaziele im Gebäudebestand leichter zu erreichen und für Hitze- sowie Kälteschutz vorzubeugen, können Sanierungsvorgaben bei Eigentumsübergang und Neuvermietung hilfreich sein. Für Mehrfamilienhäuser könnten dieselben Regelungen greifen, wenn das Gebäude als Ganzes den Eigentümer wechselt oder komplett neu vermietet wird. Bei Änderungen bei einzelnen Wohnungen greift die Regelung nicht.

Für Mehrfamilienhäuser wären zeitpunktbezogene Sanierungsvorgaben hilfreich. Bis 2030 soll die Effizienzklasse F erreicht werden, bis 2039 über Stufen die Effizienzklasse C. Durch den Wechsel auf eine erneuerbare Wärmeversorgung oder Fernwärme werden die Vorgaben in der Regel erfüllt.

Für Eigentümer*innen mit mehreren Gebäuden sorgen wir für Vereinfachung, indem sie statt Einzelnachweisen je Gebäude auch verbindliche Portfolio-Pläne für ihren Bestand erarbeiten können. So erhalten sie noch mehr Flexibilität bei der Erfüllung.

8. Klimafreundliche Nichtwohngebäude: Zielorientierte Mindesteffizienzstandards und moderne öffentliche Gebäude

Laut der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) sollen die ineffizientesten 26 % der Nichtwohngebäude bis 2033 energetisch saniert werden mit einer Zwischenstufe von 16% in 2030. Die Planungssicherheit für Eigentümer*innen kann zusätzlich erhöht werden, wenn die Anforderungen nach





2033 weiter fortgeführt werden, z.B. mit den Stufen „worst 40%“ in 2036 und „worst 50%“ in 2040.

Außerdem schreibt die EU-Effizienzrichtlinie vor, dass jedes Jahr 3 % der öffentlichen Gebäude energetisch modernisiert werden sollen. Hier zeigt sich die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand.

9. Die Angebotsseite stärken: Einspar-Zertifikate mit Fokus auf Haushalte mit geringem Einkommen und zentrale Anlaufstellen für Beratung

Energieversorgungsunternehmen und Inverkehrbringer von fossilen Brennstoffen könnten ab 2027 dazu verpflichtet werden, jährlich 0,5 % fossile Endenergie einzusparen. Dies weisen sie durch Einspar-Zertifikate nach. Die Einsparungen müssen zur Hälfte zu Gunsten von Haushalten mit geringem Einkommen und Vermögen erfolgen.

Die Einführung und Weiterentwicklung von zentralen Anlaufstellen zur Beratung für Bürger*innen (sog. One-Stop-Shops) erfolgt derzeit im Kontext der Umsetzung der novellierten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Dabei sollen Haushalte mit niedrigerem Einkommen sowie deren Vermieter*innen stärker unterstützt werden, um die notwendigen Informationen rund um Sanierung und Förderung zu bekommen.

10. Gas-Unabhängigkeit: vorausschauend und gerecht Planen

Wesentliche Teile der Gasinfrastruktur werden im Jahr 2045 nicht mehr für die Wärmeversorgung benötigt werden. Die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen für eine planvolle und transparente Stilllegung von Teilnetzen sind aktuell – auch angetrieben durch europäische Vorgaben – in der politischen Debatte. Das ist wichtig, um Klarheit und Umstiegsmöglichkeiten auf erneuerbare Wärme für alle Haushalte sicherzustellen und frühzeitig Regelungen für eine faire Verteilung der Gasnetzentgelte zu finden. Es besteht die Gefahr von Netzentgelt-Spitzen, die dadurch entstehen, dass sich andere Haushalte durch neue Heizungen vom Gasnetz unabhängig machen. Diese könnten durch einen Anspar-Fonds abgedeckt werden, der die Kosten auf möglichst viele Schultern verteilt. Dabei soll gerecht und solidarisch festgelegt werden, wieviel Vermietende und Mietende beitragen, da Mietende die Heizart ihrer Mietwohnung nicht beeinflussen können.

