

POLITIK REPORT Gebäude – Energie – Klima

1. Bau- und Sanierungspolitik – Überblick

Marktentwicklung

Die Baukonjunktur verläuft weiterhin schwach. Auftragseingänge und Baugenehmigungen sind wieder im Plus gegenüber dem Vorjahr, im Markt kommen bislang allerdings noch keine nennenswerten Impulse an. Die Trendwende ist noch nicht stabil und vollzieht sich bisher auf niedrigem Niveau. Die Sanierungsquote im Fensterbereich liegt – bezogen auf den gesamten Fenstermarkt – im Jahr 2025 bei 1,34% - stabil, aber sehr niedrig. Das notwendige Wachstum zur Erreichung der Klimaziele und Versorgungssicherheit ist noch nicht in Sicht.

Fazit: Insbesondere der Wohnungsbau und die Sanierung benötigen weiterhin starke und verlässliche politische Unterstützung.

Politik

- Das Thema Bauen und Sanieren hat auf Grund der konjunkturellen Bedeutung und der Arbeitsplätze **politische Relevanz**, steht angesichts der geopolitischen Herausforderungen und der Breite der Wirtschaftskrise jedoch nicht im Zentrum der politischen Agenda.
- Die Bundesregierung sieht die **Reduktion von Bau- und Sanierungskosten** als zentralen Driver für eine positive Marktentwicklung. Verschärfungen energetischer Standards und Anforderungen wären kontraproduktiv und sind daher nicht zu erwarten. Mehrere Bundesländer definieren derzeit eigene Mindeststandards für geförderten Wohnungsbau, die sich am unteren Rand der gesetzlichen Anforderungen bewegen. Das stärkt einerseits den Neubau, birgt andererseits aber auch das Risiko, dass vermehrt auf sehr günstige Gebäudehüllen mit kleinen, einfachen Fenstern und reduziertem Sonnenschutz gesetzt wird.
- Mit der **Novelle des Baugesetzbuches (Bauturbo)**, der Fortsetzung aller Förderprogramme und der verbesserten Ausstattung des sozialen Wohnungsbaus realisiert die Bundesregierung erste wichtige Unterstützungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden einige im Koalitionsvertrag angekündigte Maßnahmen zur Förderung von Neubau und Sanierung bislang nicht angegangen.
- **Umsetzung der EPBD/ „Abschaffung des GEG“ bzw. Novellierung der §§ 71 ff GEG:** hier sind viele Optionen im Gespräch, die derzeit wahrscheinliche Variante ist die Novellierung des GEG mit gleichzeitiger Umsetzung der EPBD. Politisches Ziel: Vorlage eines Entwurfs noch in 2025.
- Durch neue Instrumente wie die Bauprodukteverordnung, die Einführung einer Anforderung an das Lebenszyklus-THG-Potenzial, digitale Produkt- und Gebäuderessourcenpässe etc. droht die angestrebte **Bürokratieentlastung** im Gebäudesektor zu scheitern.
- Das „**Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz**“ hat das Potenzial, die Sanierung von öffentlichen Gebäuden zu forcieren. Allerdings bestimmen Länder und Kommunen autonom über die Verwendung der Mittel.

RTG-Bewertung

- Der grundsätzliche Kurs der Bundesregierung ist richtig. Bisher fehlen allerdings starke politische Impulse zu Überwindung der Bau- und Sanierungsrezession.
- Die RTG hat daher ein Gutachten, dass die Kosten und die Effekte neuer Fördermaßnahmen darlegt ([„Wirkungsabschätzung für Politikinstrumente zur energetischen Gebäudesanierung und zum Neubau“](#)), erarbeitet und vorgstellt.
- Schwerpunkte auf der nächsten Monate: GEG-Novelle und Umsetzung EPBD sowie Nachhaltigkeit



POLITIK REPORT Gebäude – Energie – Klima

2. Öffentliche Mittel – Haushalt und Sondervermögen

Differenz Haushalt 2025 / Haushaltsentwurf 2026

Maßnahme	Haushalt 2025	Haushalt 2026 (Entwurf)	Differenz
BEG Einzelmaßnahmen	7,1 Mrd.	7,7 Mrd.	+0,6 Mrd.
BEG Wohngebäude (Eff-Haus)	4,9 Mrd.	2 Mrd.	-2,9 Mrd.
BEG Nichtwohngebäude	2,4 Mrd.	1,8 Mrd.	-0,6 Mrd.
BEG gesamt	14,4 Mrd.*	11,5 Mrd.*	-2,9 Mrd.
Beratung Energieeffizienz	0,4 Mrd.	0,4 Mrd.	+/- 0
Klimafreundlicher Neubau	1,1 Mrd.	1,5 Mrd.	+0,4 Mrd.
KNN	0,6 Mrd.	0,7 Mrd.	+0,1 Mrd.
Wohneigentum Familien	0,3 Mrd.	0,3 Mrd.	+/- 0
Jung kauf alt	0,3 Mrd.	0,3 Mrd.	+/- 0
Sozialer Wohnungsbau	3,5 Mrd.	4,0 Mrd.	+0,5 Mrd.
SUMME	20,6 Mrd.	18,7 Mrd.	-1,9 Mrd.

RTG-Bewertung

- Sozialer Wohnungsbau: Erhöhung der Mittel positiv
- Wohnungsbau: verhalten positiv, richtungsweisende Priorisierung fehlt
- Sanierung: Erhöhung bei BEG-Einzelmaßnahmen positiv. Kürzungen (s.o., rot) sind auf Wegfall von Altverpflichtungen zurückzuführen und somit unproblematisch. Sanierungsförderung von „worst performing buildings“ müsste im Hinblick auf EPBD-Umsetzung steigen.
- Nachsteuern notwendig, um den angekündigten Bau-Turbo mit Fördermitteln zu hinterlegen
- Empfehlungen dazu in der RTG-/Prognos-Studie [„Wirkungsabschätzung für Politikinstrumente zur energetischen Gebäudesanierung und zum Neubau“](#)
- Verabschiedung des Haushalts 2026 bis Ende November geplant

Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität

- 500 Mrd. Euro auf 12 Jahre, 3 Säulen:
 - 300 Mrd. Bund (Schwerpunkt Verkehrsinfrastruktur)
 - 100 Mrd. Länder (Gestaltungsspielraum bei Themen und Weitergabe an Kommunen, Verwendung der Mittel nicht steuerbar)
 - 100 Mrd. Einzahlung in den Klima- und Transformationsfond zur Stabilisierung

POLITIK REPORT Gebäude – Energie – Klima

3. Bauen und Energie – Themen in der politischen Umsetzung

GEG-Novelle / Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Laut Äußerungen der Wirtschaftsministerin soll die Heizungsregulierung im [GEG \(§71 und §72\)](#) – zugleich mit der Umsetzung der EPBD - noch in 2025 überarbeitet werden. Inhaltliche Ausgestaltung und Auswirkungen des ambitionierten Zeitplans sind unklar, Dialogprozesse zwischen BMW/BMWSB und Verbänden laufen. Schwerpunkte:

- Erleichterung/Vereinfachung der Heizungsanforderung
- Wechsel der Hauptanforderung an Gebäude
- Einführung „Minimum Energy Performance Standards“ in Nichtwohngebäuden

Förderung des ehemaligen Energiestandards „EH 55“ im Neubau

Die zeitlich befristete Wiederaufnahme des damaligen Förderstandards zur Aktivierung des Bauantragsüberhangs ist sehr wahrscheinlich. Die Mittelausstattung ist noch unklar. Die RTG rechnet mit ca. 18.000 bereits geplanten und genehmigten Wohneinheiten, die so kurzfristig in die Bauphase gehen können.

4. Bauen und Energie - angekündigte Themen

[Gebäudetyp E](#) -> § 650 BGB: Abweichen von „anerkannten Regeln der Technik“ ist kein Mangel mehr: In Bearbeitung zwischen Bau- und Justizministerium, noch kein aktualisierter Stand erkennbar. Die Fortsetzung der von der vorherigen Bundesregierung begonnenen Arbeiten bewertet die RTG positiv.

[Zusammenführung KfW-Förderprogramme](#) -> Neubauprogramm/ Modernisierungsprogramm mit Anreizen für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen – in Vorbereitung

Senken der Finanzierungskosten durch [Beteiligungen und Bürgschaften des Bundes](#) -> Vorbereitungen laufen, die RTG befürwortet die Aktivitäten. Das o.g. RTG-/Prognos-Gutachten zeigt, dass eine Verbesserung der Eigenkaptalsituation neue Bauprojekte ermöglichen kann.

[Erbschaftssteuer](#) -> energetische Sanierungen ererbter Immobilien sollen von der Steuer absetzbar werden: keine aktuellen Informationen zu diesem Vorhaben. Das o.g. RTG-/Prognos-Gutachten zeigt, dass auch dieses politische Vorhaben positive Effekte auf den Sanierungsmarkt haben kann.

5. Klimapolitik

[Klimaschutzgesetz](#) -> Klimaschutzbericht (Beschluss KW 31 im Bundeskabinett):

- Klimaschutzmaßnahmen „nicht ausreichend“ (Ziele 2040/2045)
- Gebäudesektor hält die bis 2030 vorgegebenen Jahresemissionsmengen nicht ein
- BEG gilt als besonders wirksame Klimaschutzmaßnahme

POLITIK REPORT Gebäude – Energie – Klima

Klimaschutzprogramm -> Vorlage durch die Bundesregierung bis Ende 2025 – neue Maßnahmen im Gebäudesektor zu erwarten

Neues Klimaziel EU für 2040 -> Senkung der Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um mindestens 90%, Verhandlungen auf EU-Ebene laufen

ETS2 (EU) -> Verhandlungsergebnis der Umweltminister: Start des Emissionshandels für Straßenverkehr, Gebäude und kleine Industrieanlagen (ETS2) wird auf 2028 verschoben. Zustimmung EU-Parlament steht aus.

6. RTG – Aktivitäten und Veranstaltungen

IBH-Studie „Die gute Gebäudehülle“

- Ziele:
 - Beschreibung der Charakteristika einer ausreichenden, zukunftssicheren Gebäudehülle für den Bestand
 - Darlegung der Relevanz einer guten Gebäudehülle
 - Benennung der dafür benötigten Anforderungsgrößen und –werte
- Gesamtanforderungen + Bauteilanforderungen
- Politische Empfehlungen für das GEG, Förderregimes etc.
 - ➔ Fertigstellung in 2025 / Auszüge bereits jetzt als Empfehlungen für die GEG-Novelle möglich

Prognos-Gutachten zu neuen Förderinstrumenten

„Wirkungsabschätzung für Politikinstrumente zur energetischen Gebäudesanierung und zum Neubau“

RTG Politischer Salon vom 14.10.2025

„Neue Bau- und Sanierungsförderung – was sie kostet und was sie bringt“

Kernbotschaften:

- Verbesserte Förderung kann starke Konjunkturreffekte haben
- Maßnahmen finanzieren sich fiskalisch praktisch selbst

Ausblick Schwerpunktthemen

- Konsequente Politik zur Bekämpfung der Bau- und Sanierungskrise einfordern
- Förderung verbessern / Kontinuität sicherstellen
- Anforderungen nicht / nur moderat verschärfen
- Relevanz zukunftsfähiger Gebäudehüllen in aktueller Debatte um günstiges Bauen hochhalten
- GEG-Novelle begleiten
- sinnvolle Anforderungen sicherstellen
- Relevanz des baulichen Hitzeschutzes stärken
- Einführung von Nachhaltigkeitsanforderungen im Lebenszyklus begleiten
- Klimaschutzprogramm 2025 begleiten