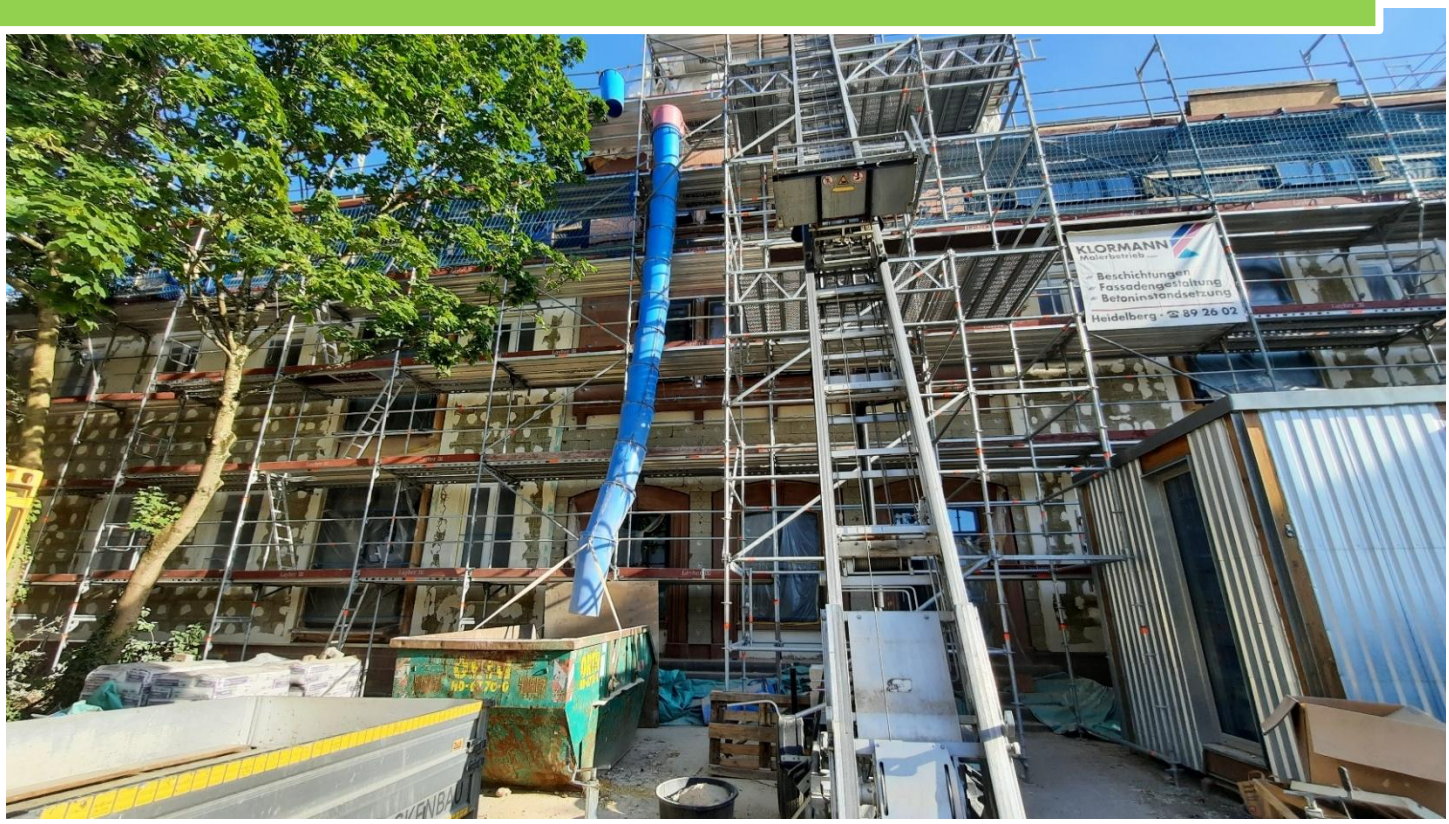
INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG

Reform der Bundesförderung effiziente Gebäude: Einordnung und Vorschläge zur Anpassung

Kurzstudie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Helena Stange und Martin Pehnt

Oktober 2026



ifeu Wilckensstraße 3 69120 Heidelberg Telefon +49 (0)6 221. 47 67 - 0 E-Mail ifeu@ifeu.de www.ifeu.de

Inhalt

Inhalt **1**

1 Zusammenfassung **2**

2 Hintergrund **5**

2.1 Relevanz der BEG-Förderung 5

2.2 Veränderungen durch die BEG Reform im Juli 2026 7

3 Einordnung aktuelle BEG-Reform **9**

3.1 Komplexität erhöht sich weiter 9

3.2 Starke Reduktion der Förderung für Mehrfamilienhäuser 10

3.3 Verschlechterung für pragmatische Sanierungen 12

3.4 Fehlende soziale Komponente für Gebäudehülle und vermieteten Bestand 14

3.5 Reform zielt vor allem auf Einsparungen ab 14

4 Anpassungsvorschläge **15**

4.1 Vorschläge im Überblick 15

4.2 Einheitliche Grundförderung für Gebäudehülle und Heizungstechnik 17

4.3 Sachgerechte Gestaltung der förderfähigen Kosten 18

4.4 Angepasster Sanierungsfahrplan für Wohnungsunternehmen 19

4.5 Sozialbonus für den vermieteten Bestand und die Gebäudehülle 20

4.6 Zukunftsstandard Altbau: Null-Emissionsgebäude im Bestand statt Effizienzhausförderung 24

5 Förderaufwand und Finanzierung **26**

6 Literatur **30**

1 Zusammenfassung

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist das zentrale Förderinstrument für die energetische Modernisierung des deutschen Gebäudebestands. Ihre Bedeutung ist hoch: Der Gebäudesektor wird seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, die Sanierungsrate der Gebäudehülle liegt weiterhin unter einem Prozent, und ein großer Teil des Bestands weist einen unzureichenden energetischen Standard auf. Energetische Modernisierungen sind deshalb nicht nur für den Klimaschutz, sondern auch für dauerhaft niedrige Energiekosten und eine größere Energiesouveränität notwendig.

Die BEG-Reform vom Juli 2026 verbessert zwar die soziale Staffelung der Heizungsförderung für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, besteht insgesamt jedoch vor allem aus Kürzungen. Die Förderung wird komplexer, die förderfähigen Kosten sinken und die Effizienzhausförderung wird auf sehr anspruchsvolle Standards begrenzt. Besonders nachteilig ist die Übertragung der für Heizungsanlagen entwickelten Kostendegression auf Maßnahmen an der Gebäudehülle. Ab der zweiten Wohneinheit werden die förderfähigen Kosten halbiert, ab der siebten Wohneinheit auf ein Viertel reduziert. Damit werden die tatsächlichen Kosten größerer Mehrfamilienhäuser nicht angemessen abgebildet: Fassaden-, Fenster-, Dach- und Kellerdeckenflächen wachsen mit der Gebäudegröße weiter an und unterliegen nur begrenzten Skaleneffekten. Die Regelung benachteiligt daher gerade ein Sanierungssegment, in dem mit vergleichsweise wenigen Vorhaben viele Wohnungen und hohe Einsparpotenziale erreicht werden können.

Zugleich verschlechtert die Reform die Bedingungen für pragmatische Sanierungen. Mit dem Wegfall der Effizienzhausstandards EH 70 und EH 85 fehlt ein Förderangebot zwischen einzelnen Hüllmaßnahmen mit geringer Grundförderung und technisch wie wirtschaftlich anspruchsvollen Komplettsanierungen zu EH 55 oder EH 40. In der Praxis könnten mit einer etwas besseren Grundförderung häufig viele sinnvolle Maßnahmen umgesetzt werden, auch wenn ein (hohes) Effizienzhausniveau aufgrund gebäudeindividueller Herausforderungen wirtschaftlich nicht erreichbar ist. Werden solche Vorhaben nicht ausreichend gefördert, besteht die Gefahr, dass sie ganz aufgegeben werden.

Zudem fehlt eine vergleichbare soziale Förderung wie beim Heizungstausch sowohl für Hüllmaßnahmen selbstnutzender Haushalte mit geringem Einkommen als auch für den vermieteten Bestand. Hier ist eine gezielte Unterstützung notwendig, da einkommensschwache Eigentümer*innen hohe Investitionen nicht aus eigener Kraft finanzieren können und energetische Modernisierungen in Gebieten mit niedrigen Mieten häufig nicht wirtschaftlich sind. Gleichzeitig sind diese Gruppen besonders durch steigende Energiekosten belastet. Der volkswirtschaftliche Nutzen der BEG-Förderung geht dabei über Klimaschutz und eingesparte Betriebsenergiekosten hinaus. Er umfasst auch Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte, Steuereinnahmen, vermiedene Energieimporte, geringere Gesundheitsbelastungen, die Stabilisierung von Wohnkosten und langfristige Vorteile durch eine höhere Energieeffizienz des Gebäudebestands.

Das Papier schlägt daher eine einfachere, praxisnahe und sozial ausgewogenere Förderstruktur mit fünf zentralen Maßnahmen vor (siehe Abbildung):



1. Einheitliche Grundförderung für alle Einzelmaßnahmen

Für Maßnahmen an der Gebäudehülle, Heizungstechnik, sonstiger Anlagentechnik und Heizungsoptimierung soll eine einheitliche Grundförderung von 30 Prozent gelten. Im Gegenzug können der iSFP- und der WPB-Bonus als prozentuale Zuschläge entfallen; ihre Anreizwirkung bleibt über erhöhte förderfähige Kosten erhalten. Die höhere Grundförderung stärkt Maßnahmen an der Gebäudehülle, die aktuell mit 15 Prozent häufig nicht wirtschaftlich sind. Dies erleichtert die sinnvolle Verbindung von Hüllsanierung und Heizungstausch: Eine effizientere Gebäudehülle erlaubt kleinere Heizungsanlagen, verbessert die Effizienz von Wärmepumpen und reduziert so Energieverbrauch und Betriebskosten. Zugleich vereinfacht die einheitliche Grundförderung die Förderstruktur und ermöglicht pragmatische Sanierungen, wenn ein Effizienzhausstandard technisch oder wirtschaftlich nicht erreichbar ist.

2. Sachgerechte Gestaltung der förderfähigen Kosten

Für die Gebäudehülle wird eine einmalige Absenkung beim Übergang vom Ein- zum Mehrfamilienhaus vorgeschlagen: Für die erste Wohneinheit sollen 30.000 Euro, für jede weitere Wohneinheit ein einheitlicher, noch zu bestimmender Betrag unterhalb von 30.000 Euro angesetzt werden. Damit werden die Vorteile kompakter Gebäude berücksichtigt, ohne die begrenzten Skaleneffekte bei Hüllmaßnahmen zu überschätzen. Die höhere Kostengrenze, die derzeit bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans gilt, soll außerdem auf Worst Performing Buildings und serielle Sanierungen ausgeweitet werden.

Perspektivisch könnte die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten nicht mehr jährlich, sondern bezogen auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren festgelegt werden. Dadurch entfällt der heutige Anreiz, Maßnahmen auf mehrere Förderjahre zu verteilen. Schnelle und zusammenhängende Sanierungen würden nicht länger gegenüber zeitlich gestreckten Vorhaben benachteiligt.

3. Förderung sozial gerechter gestalten

Für den vermieteten Bestand wird ein Sozialbonus von 15 Prozent vorgeschlagen. Er soll energetische Modernisierungen insbesondere in Gebäuden mit niedrigen Mieten und in sozial schwierigen Lagen wirtschaftlich ermöglichen, ohne starke Mietsteigerungen auszulösen. Die Förderung sollte an eine annähernde Warmmietenneutralität in Form einer klar begrenzten Warmmietenerhöhung gekoppelt werden. Die Förderberechtigung kann zunächst anhand einer deutlichen Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der Miethöchstgrenze für das Wohngeld festgelegt werden. Perspektivisch wird zusätzlich eine bürokratiearme, adressbezogene Ausweisung von „Klimasozialquartieren" auf Grundlage sozialräumlicher Indikatoren vorgeschlagen.

Ergänzend soll ein gestaffelter Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nur für den Heizungstausch, sondern für alle Einzelmaßnahmen gelten. Einkommensschwächere Haushalte würden dadurch auch bei Maßnahmen an der Gebäudehülle unterstützt.

4. Portfolio-Sanierungsfahrplan für Wohnungsunternehmen

Als Weiterentwicklung des individuellen Sanierungsfahrplans soll ein gebäudeübergreifender Sanierungsfahrplan für die Liegenschaften von Wohnungsunternehmen eingeführt und in der BEG gleichwertig anerkannt werden. Wohnungsunternehmen planen Investitionen sinnvollerweise nicht isoliert für einzelne Gebäude, sondern für ihren gesamten Bestand. Ein Portfolio-Plan ermöglicht es, Sanierungen mit ohnehin anstehenden Instandhaltungszyklen zu koppeln und Investitionen dort zu priorisieren, wo kurzfristig besonders hohe Energie- und Emissionseinsparungen erreichbar sind. So könnten auch Wohnungsunternehmen die erhöhten förderfähigen Kosten und die Vorteile für besonders ineffiziente Gebäude nutzen.

5. Nullemissionsgebäude im Bestand als neuer „Zukunftsstandard Altbau"

Die Effizienzhausförderung muss zukünftig ohnehin auf das neue Referenzgebäude und Gesamtprimärenergie ausgerichtet werden. Wir schlagen für die Förderung einen Standard für das Nullemissionsgebäude im Bestand vor. Nullemissionsgebäude im Bestand sollen keine fossilen CO_2-Emissionen am Standort des Gebäudes verursachen, eine hohe Gesamtenergieeffizienz erreichen und praxisnahe Anforderungen an den baulichen Bestand berücksichtigen.

Insgesamt zielen die Vorschläge darauf, die BEG wieder stärker auf ihre eigentliche Aufgabe auszurichten: möglichst viele energetische Modernisierungen anzustoßen, knappe Fördermittel klimapolitisch effizient einzusetzen und die Wärmewende sozial tragfähig zu gestalten. Eine ausreichende und verlässliche Förderung der Gebäudehülle, sachgerechte Kostenobergrenzen für Mehrfamilienhäuser und die stärkere Einbeziehung des vermieteten Bestands sind dafür zentrale Voraussetzungen.

2 Hintergrund

Das Wichtigste in Kürze

- Der Gebäudesektor wird seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, die Sanierungsrate ist zu niedrig.
- Die Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) ist das wichtigste Politikinstrument für die energetische Gebäudemodernisierung und teilt sich in zwei Säulen: Einzelmaßnahmen und Effizienzhäuser.
- Durch die Reform der BEG im Juli 2026 verändert sich die Förderung an vielen Stellen. Das Programm wird nicht einfacher. Die Heizungsförderung wird stärker sozial gestaffelt und sinkt perspektivisch stark ab.
- Eine starke Fördersenkung für die Gebäudehülle bei Mehrfamilienhäusern durch degressive Ausgestaltung der förderfähigen Kosten pro Wohnung führt zu empfindlichen Fördereinbußen.
- Die Effizienzhausförderung wird auf sehr ambitionierte Effizienzniveaus eingeschränkt und zusätzlich gekürzt.

2.1 Relevanz der BEG-Förderung

Der Gebäudesektor spielt eine zentrale Rolle für das Erreichen der deutschen und europäischen Klimaschutzziele. In Deutschland entfallen rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs sowie ein erheblicher Anteil der Treibhausgasemissionen auf Gebäude. Gleichzeitig weist ein großer Teil des Gebäudebestands weiterhin einen vergleichsweise niedrigen energetischen Standard auf, da viele Gebäude vor der Einführung moderner Effizienzanforderungen errichtet wurden. Die Sanierungsrate der Gebäudehülle liegt bei unter einem Prozent, und auch die Austauschraten der Wärmeerzeuger ist zu niedrig. Daher ist auch für den Gebäudesektor von einer erheblichen Zielverfehlung auszugehen (Expertenrat 2026).

Das wichtigste Programm zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG): durch sie sollen laut Projektionsbericht 2026 bis 2045 fast die Hälfte der notwendigen Treibhausgaseinsparungen im Gebäudesektor erzielt werden (Projektionsbericht 2026). Die Modernisierung von Wohngebäuden[1] wird in der BEG über zwei unterschiedliche Programme gefördert.

BEG EM – genutzt vor allem von privaten Eigentümern, meist für Heizungstausch

Im Bereich **Einzelmaßnahmen (BEG EM)** werden einzelne Maßnahmen wie z.B. der Heizungstausch, die Dämmung der Fassade oder ein Fenstertausch bezuschusst. Über 90 % der ausgezahlten Fördermittel werden an Wohngebäude vergeben.

[1] Auch Nichtwohngebäude werden über die BEG gefördert, diese werden im vorliegenden Papier aber nicht betrachtet.

Die BEG Förderung über Einzelmaßnahmen findet eine **breite Akzeptanz** am Markt (Prognos et al. 2026 I): im Förderjahr 2024 wurden knapp 345.000 Vorhaben mit insgesamt 4,6 Mrd. Euro gefördert, davon gut 90 % für Wohngebäude mit zusammen 668.000 Wohnungen.

Dabei wurden die Fördermittel im Jahr 2024 zu über **zwei Dritteln für Heizungstechnik** genutzt. Die Fördermittelempfänger der Einzelmaßnahmen sind dabei **vor allem private Gebäudeeigentümerinnen** und -eigentümer. Auf sie entfallen rund 93 % der Förderfälle und 78 % des Investitionsvolumens. Rund 75 % der geförderten privaten Wohneinheiten werden selbst genutzt. **Gewerbliche Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer machen nur rund 5 % der Förderfälle** und 16 % des Investitionsvolumens aus.

Effizienzhäuser – geringe Fallzahlen und höherer Anteil gewerblicher Antragssteller

Mit der **BEG Wohngebäude (BEG WG)-**Förderung für Effizienzhäuser wird die **Komplettsanierung eines Gebäudes** auf einen bestimmten **Energieeffizienzstandard** gefördert, z.B. das Effizienzhaus 55 (EH 55) mit einem Primärenergiebedarf von 55 % eines Referenzhauses. Dafür ist in der Regel eine Kombination mehrere Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Fenstertausch, Dämmung von Außenwand, Keller- und oberster Geschossdecke nötig. Auch ein Heizungstausch kann dazu zählen.

Im Jahr 2024 wurden knapp **13.000 Effizienzhäuser** mit rund **43.400 Wohnungen** mit rund **1,8 Mrd. Euro gefördert**, davon 1,2 Mrd. Euro für Tilgungszuschüsse und 0,6 Mrd. Euro für Zinsverbilligungen. Gewerbliche Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer haben bei den Effizienzhäusern einen etwas höheren Anteil von 14 % der Förderfälle sowie etwa ein Drittel der Gesamtinvestitionen. Hier macht sich bemerkbar, dass gewerbliche Zuwendungsempfangende (Wohnungsunternehmen) in der Regel größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten sanieren (Prognos et al. 2026 II).

Zuwendungsempfänger haben überdurchschnittliches Einkommen

Zu beachten ist auch die soziodemographische Struktur der privaten Förderempfänger: diese sind meist ältere, höher gebildete Berufstätige. Rund 60 % der Zuwendungsempfänger im Bereich Einzelmaßnahmen verfügen über ein überdurchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 4000 € (Prognos et al. 2026 I). In der Effizienzhausförderung liegt der Anteil der Zuwendungsempfänger mit überdurchschnittlichem Einkommen sogar bei über 80 % (Prognos et al. 2026 II).

Kontinuierliche Weiterentwicklung der BEG notwendig, um Sanierungsrate und soziale Zielgenauigkeit zu erhöhen

Vor dem Hintergrund der Zielverfehlung im Gebäudebereich und der steigenden Energiekosten ist eine deutliche **Beschleunigung** der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands erforderlich. Um diese Beschleunigung zu erreichen, sollte die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

- einfacher ausgestaltet sein;
- pragmatische und klimaeffiziente Modernisierungsmaßnahmen angemessen fördern und
- eine höhere soziale Zielgenauigkeit auch im vermieteten Bestand haben.

2.2 Veränderungen durch die BEG Reform im Juli 2026

Nun wurde die BEG zum 21. Juli 2026 verändert - Abbildung 1 gibt einen Überblick über die BEG-Förderung und die vorgenommenen Änderungen:

Heizungsförderung für Selbstnutzer sozial gestaffelt und zeitlich absinkend gestaltet. Die Förderung ist durch eine komplexe Boni-Struktur geprägt: Bei den Zuschüssen für Einzelmaßnahmen können private selbstnutzende Eigentümer für den Heizungstausch eine Grundförderung und zwei verschiedene Boni mit einem maximalen Fördersatz von 80 % beantragen: zu den 30 % Grundförderung[2] für jede nicht-fossile Heizungsanlage kommen ggf. bis zu 40 % gestaffelter Einkommensbonus und 16 % Klimageschwindigkeitsbonus beim Austausch einer mindestens 20 Jahre alten fossilen Heizung hinzu. Neu eingeführt wurde die Staffelung des Einkommensbonus, welcher zudem von 30 % auf 40 % erhöht wurde, und die progressive Reduktion des Klimageschwindigkeitsbonus von vormals 20 %. Auch die förderfähigen Kosten für die Heizungstechnik sinken nun zukünftig immer weiter ab. Vermieter können für den Heizungstausch hingegen lediglich die Grundförderung von 30 % nutzen.

Gebäudehülle: nur leichte Verbesserung des Fördersatzes für schlechteste Gebäude. Bei den Einzelmaßnahmen für die Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung beträgt die Grundförderung weiterhin nur 15 %. Die Grundförderung für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle liegt bei den Einzelmaßnahmen somit deutlich unter den hohen Sätzen für die Heizungstechnik. Wenn durch einen Energieberater ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt wird, kommt ein zusätzlicher Bonus von 5 % hinzu. Dieser ist seit der Reform nur noch auf den Teil der förderfähigen Kosten anzuwenden, der über die ohne iSFP förderfähigen Kosten hinausgehen (ein iSFP verdoppelt die förderfähigen Kosten). Effektiv verringert dies den iSFP-Bonus deutlich. Wenn das Gebäude zu den energetisch schlechtesten Gebäuden[3] („worst performing building“) gehört, kann ab dem 1.1.2027 mit der Reform mit einem iSFP zudem ein weiterer Bonus von 5 % genutzt werden (WPB-Bonus).

Erstmalig Degression der förderfähigen Kosten auch für die Gebäudehülle. Die förderfähigen Kosten für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und sonstige Anlagentechnik betrugen bisher 30.000 € pro Wohneinheit. Mit der Reform vom 21. Juli wurde hier analog zur Heizungstechnik eine Reduktion auf 15.000 € für die zweite bis sechste und 8.000 € ab der siebten Wohneinheit eingeführt. Wenn die tatsächlichen Kosten der Modernisierung diese Beträge überschreiten, sinkt dadurch der Anteil der Förderung an den Gesamtkosten.

Grundförderung für Effizienzhäuser EH 70 und EH 85 gestrichen und für EH 40 und EH 55 deutlich gesenkt. Höhere Fördersätze für die Gebäudehülle ließen sich bisher im Rahmen der Kreditförderung für Effizienzhäuser erreichen. Hier wurde die Förderung jedoch mit der Reform deutlich eingeschränkt: Die Grundförderung für die Effizienzhausstandards EH 70 und EH 85 ist entfallen, und nur noch für die deutlich aufwändigeren Effizienzstandards EH 40 und EH 55 möglich. Gleichzeitig wurde hier die Grundförderung um 10 % auf 5 % für das EH 55 und 10 % für das EH 40 deutlich gesenkt.

Zusätzlich können für EH 40, EH 55 und EH 70 bis zu drei Boni genutzt werden: für Gebäude, welche die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ (NH-Klasse) erfüllen, gibt es 5 % Zuschlag, der bislang jedoch nur selten genutzt wurde (Prognos et al. II) Der

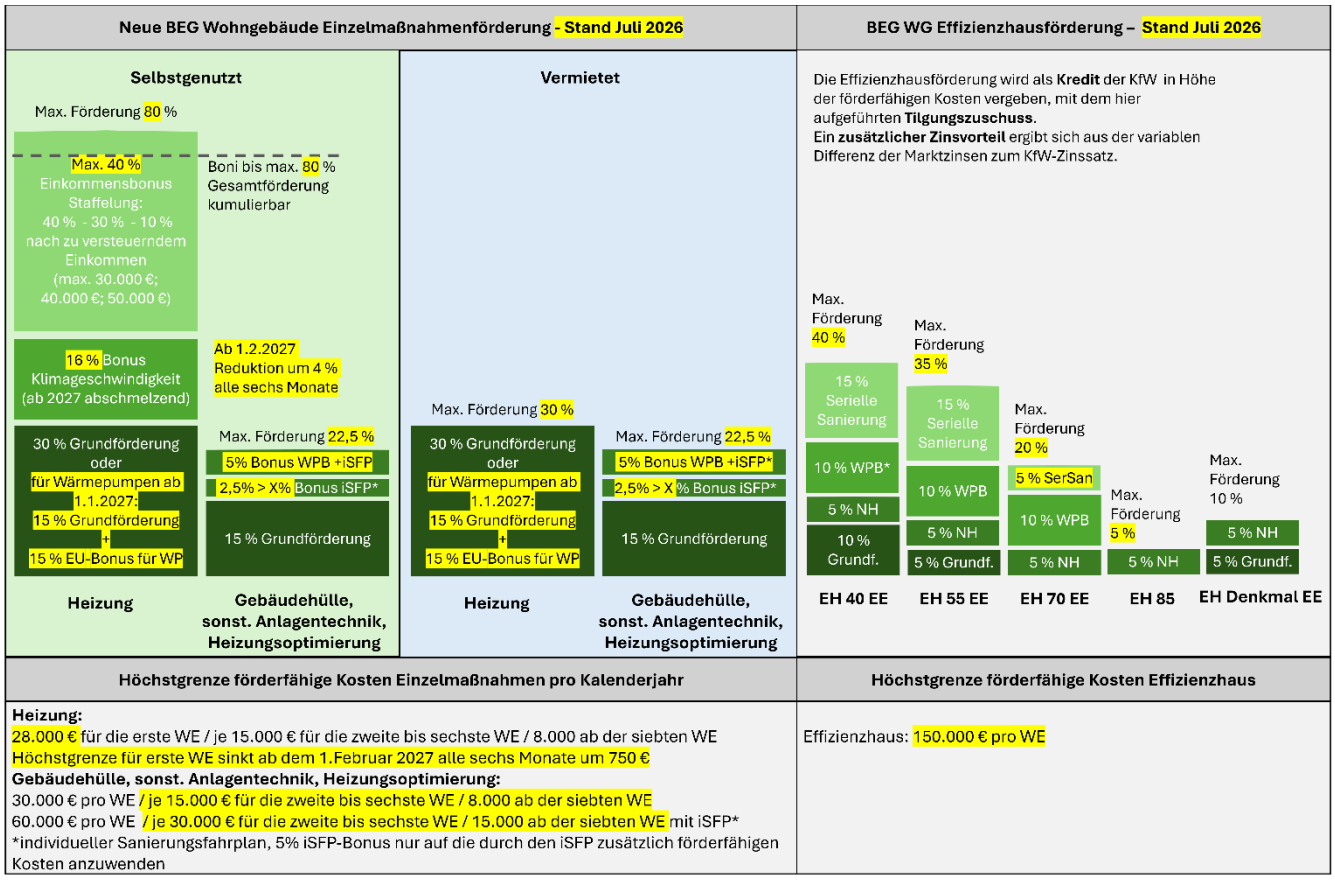
[2] Für Wärmepumpen teilt sich diese Grundförderung ab 2027 in 15 % Grundförderung und 15 % EU-Bonus abhängig vom Wärmepumpenmodell auf.

[3] Energieeffizienzklasse H oder Energiebedarf > 300 kWh/m²a oder bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ein Baujahr vor 1957 und im wesentlichen energetisch unsaniert.

alternative 5 % Bonus für Häuser mit Beheizung durch Erneuerbarer Energien (EE-Klasse) ist entfallen, und dies nun eine Fördervoraussetzung (außer bei Nutzung der NH-Klasse). Für „worst performing building“ (WPB) gibt es 10 % Bonus für EH 40, EH 55 und EH 70. Dieser kann seit der Reform vollständig mit dem Bonus für die Nutzung von seriell vorgefertigten Bauteilen (Bonus Serielles Sanieren) kombiniert werden. Der Bonus für die serielle Sanierung beträgt für EH 40 und EH 55 jeweils 15 %. Auch für das EH 70 ist seit der Reform nun ein Bonus Serielles Sanieren möglich, er beträgt hier jedoch nur 5 %.

Insgesamt sind so bei Kombination aller Boni noch bis zu 40 % Förderung für das EH 40, 35 % für das EH 55, 20 % für das EH 70 und 5 % für EH 85 möglich, wobei der 5 % NH-Bonus bisher kaum genutzt wurde. Neben dem Tilgungszuschuss haben die gegenüber den Marktzinsen leicht günstigeren Konditionen des KfW-Effizienzhauskredites einen weiteren Fördereffekt.

Abbildung 1: Überblick BEG für Wohngebäude. Änderungen hervorgehoben– Einzelmaßnahmen und Effizienzhausförderung. Eigene Darstellung



3 Einordnung aktuelle BEG-Reform

Das Wichtigste in Kürze

- Komplexität der BEG-Förderstruktur weiter erhöht: Verständnis auch für Experten herausfordernd.
- Starke Reduktion der Förderung für Mehrfamilienhäuser: Kostenstruktur bei großen Häusern nicht abgebildet
- Pragmatische Sanierung wird schwieriger: Wegfall der EH 70 und EH 85 Förderung verschärft die Lücke zwischen unzureichend geförderten Einzelmaßnahmen für die Gebäudehülle und anspruchsvollen Komplettsanierungen mit hohen Grenzkosten
- Soziale Komponente für Gebäudehüllen und vermieteten Bestand fehlt.
- Reform zielt vor allem auf Fördermittel-Einsparung ab: Relevanz der Gebäudemodernisierung für Klimaschutz und Energiesouveränität nicht ausreichend beachtet.

3.1 Komplexität erhöht sich weiter

Die Komplexität der BEG entsteht aus dem Nebeneinander unterschiedlicher Förderlogiken, technischer Anforderungen und zielgruppenspezifischer Voraussetzungen. Antragstellende müssen nicht nur zwischen der Förderung durch BAFA und KfW und zwischen der Förderung von Einzelmaßnahmen und einer Sanierung zum Effizienzhaus abwägen, sondern je nach Maßnahme, aktuellem und angestrebtem energetischen Gebäudestandard, Nutzung und Eigentumsform, unterschiedliche Grundfördersätze, Boni, und Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten berücksichtigen: Bei der Heizungstechnik gelten andere Förderbedingungen als bei Maßnahmen an der Gebäudehülle. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten bei der Heizungstechnik höhere Zuschüsse als Vermietende und Wohnungsunternehmen. Einkommensbonus, Klimageschwindigkeitsbonus, iSFP-Bonus, Worst-Performing-Building-Bonus oder die Boni für serielles Sanieren und das Erreichen der Nachhaltigkeitsklassen (NH-Bonus) lassen sich nur unter jeweils eigenen Voraussetzungen nutzen und teilweise miteinander kombinieren. Und Boni sind teilweise abhängig vom Zeitpunkt der Antragstellung mit einer halbjährigen Taktung.

Beispiel: Förderfähige Kosten für iSFP-Bonus und WPB-Bonus

Wenn ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) für ein Gebäude erstellt wird, konnte bisher ein Bonus von 5 % Zusatzförderung für Einzelmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig verdoppeln sich die förderfähigen Kosten. Nach der Reform werden die 5 % Zusatzförderung nur noch auf die dadurch zusätzlich förderfähigen Kosten gewährt. Kostet z.B. eine Einzelmaßnahme an einem Einfamilienhaus mit iSFP z.B. 45.000 €, betrug die Zusatzförderung durch den iSFP-Bonus bisher 2250 € (5% von 45.000 €). Jetzt ergeben sich nur noch 750 € (5 % von 15.000 €, den Anteil der Kosten die zwischen den mit und ohne iSFP förderfähigen Kosten von 30.000€ und 60.000€ liegen). Der WPB-Bonus für besonders schlechte Gebäude mit iSFP bezieht sich wiederum auf die kompletten förderfähigen Kosten.

Die Reform hat diese gewachsene Systematik nicht grundlegend vereinfacht. Insbesondere die stärkere Staffelung der förderfähigen Kosten nach Wohneinheiten, veränderte Bonuskombinationen sowie der Wegfall der Grundförderung für die Effizienzhausklassen EH 70 und EH 85 erhöhen eher den Beratungs- und Prüfbedarf. Damit bleibt die Entscheidung, ob eine Sanierung für ein konkretes Gebäude umsetzbar, und welcher Förderweg wirtschaftlich am günstigsten ist, schwerer nachvollziehbar und erfordert häufig aufwendige Vergleichsrechnungen.

3.2 Starke Reduktion der Förderung für Mehrfamilienhäuser

Degression der förderfähigen Kosten für die Gebäudehülle nicht sachgerecht

Die mit der aktuellen BEG-Reform eingeführte Degression der förderfähigen Kosten mit steigender Anzahl der Wohneinheiten ist für Maßnahmen an der Gebäudehülle nicht sachgerecht. Eine solche Staffelung lässt sich bei der Heizungstechnik grundsätzlich plausibel begründen: Mit zunehmender Heizleistung sinken die spezifischen Kosten je Kilowatt Leistung beziehungsweise je versorgter Wohneinheit deutlich. Eine größere Heizungsanlage für ein großes Mehrfamilienhaus ist zwar absolut teurer als eine kleinere Anlage für ein Einfamilienhaus, sie ist aber in der Regel deutlich günstiger als mehrere kleine Anlagen in mehreren Einzelgebäuden. Hier entstehen signifikante Skaleneffekte, insbesondere auch bei der Installation.

Die aktuelle BEG-Reform wendet die exakt gleiche Degression der förderfähigen Kosten für die Heizungstechnik[4] auch auf die Gebäudehülle an. Bei der Gebäudehülle ist die Logik der abnehmenden Kosten jedoch nur sehr eingeschränkt übertragbar. Die Kosten energetischer Hüllmaßnahmen hängen wesentlich von der zu bearbeitenden Bauteilfläche ab: von der Fläche der Außenwände, der Fenster, des Dachs beziehungsweise der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke oder Bodenplatte. Mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten wächst in der Regel auch die Gebäudegröße und damit die relevante Hüllfläche. Zwar können bei größeren Vorhaben gewisse Effizienzgewinne in Planung, Baustelleneinrichtung oder Ausschreibung entstehen. Diese Skaleneffekte sind jedoch deutlich geringer als bei der

[4] Abgesehen von der neu eingeführten zeitlichen Reduktion der förderfähigen Kosten für die erste Wohneinheit bei der Heizungstechnik.

Heizungstechnik und verändern die Material- und Ausführungskosten je Quadratmeter Bauteilfläche nur begrenzt. Zusätzliche Fenster, Fassadenflächen oder Dachflächen werden nicht dadurch wesentlich günstiger, dass sie zu einem Gebäude mit mehr Wohnungen gehören.

Das Verhältnis von Hüllfläche zu Wohnfläche nimmt mit steigender Gebäudegröße zwar tendenziell ab, und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt kleiner als in Einfamilienhäusern. Dadurch können die hüllflächenbezogenen Kosten je Quadratmeter Wohnfläche bzw. Wohneinheit in größeren Gebäuden tatsächlich niedriger ausfallen. Dieser Effekt tritt jedoch vor allem im Vergleich von Einfamilienhäusern mit kleinen Mehrfamilienhäusern auf: hier liegen die Sanierungskosten pro Wohnfläche tatsächlich deutlich geringer.

Beim Übergang zu großen Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten ist dieser Effekt jedoch deutlich schwächer als die in der aktuellen BEG vorgesehene Degression der förderfähigen Kosten je Wohneinheit. Auch bei größeren Mehrfamilienhäusern bleiben Fassaden, Fenster, Dach- und Kellerdeckenflächen die maßgeblichen Kostentreiber; sie wachsen mit der Gebäudegröße weiter an und unterliegen nur begrenzten Skaleneffekten.

Die starke Absenkung der förderfähigen Kosten je zusätzlicher Wohneinheit um 50 % ab der zweiten und sogar 75 % ab der siebten Wohneinheit überschätzt daher die realen Kostenvorteile größerer Gebäude. Dies führt dazu, dass mit der neuen BEG **insbesondere große Mehrfamilienhäuser gegenüber ihren tatsächlichen Sanierungskosten systematisch unterfördert werden**.

Beispiel: Förderfähige Kosten für ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Kosten für pragmatische energetische Modernisierung[5] eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Heidelberg: 208.320€

- Bisher förderfähige Kosten: 240.000 € (8 Wohnungen à 30.000 €)
- **Bisherige Förderung: 31.248 €** (15% von 208.320 €)
- Förderfähige Kosten neu: 121.000 € (1 Wohnung à 30.000 €, 5 Wohnungen à 15.000 €, 2 Wohnungen à 8.000 €)
- **Förderung neu: 18.150 €**

Damit führt die Degression zu einer **Halbierung der förderfähigen Kosten** für dieses Beispiel, und einer fast ebenso starken Reduzierung der Förderung. Für größere Mehrfamilienhäuser kann von einem noch stärkeren Effekt der Fördersenkung ausgegangen werden.

Absenkung der jährlichen förderfähigen Kosten bevorzugt langsame Sanierungen

Liegen die förderfähigen Kosten deutlich über den tatsächlichen Sanierungskosten, schafft der jährlich geltende Förderdeckel einen Anreiz, Maßnahmen und Anträge zeitlich zu strecken. Bei einem Einfamilienhaus mit typischen Sanierungskosten nach Henger et al. (2026) kann eine Verteilung der Beantragung auf drei Jahre die Förderhöhe nahezu verdreifachen. Während die tatsächlichen Sanierungskosten bei Mehrfamilienhäusern bislang meist unterhalb der förderfähigen Kosten lagen, greift dieser **„Langsamkeits-Bonus“** infolge der Reform nun auch dort. Wird die Sanierung wegen nicht ausreichender Förderung nicht vollständig aufgegeben, kann sich dadurch ihre Umsetzung verzögern. Dies ist nicht nur klimapolitisch

[5] Dämmung Außenwand, Glastausch, Kellerdecke. Siehe Auer et al.2024.

das Gegenteil des gewünschten Effekts, sondern zugleich steigert auch die Gesamtkosten, da langsamere Sanierungsprozesse in der Regel teurer sind.

Geringere Förderung für Mehrfamilienhäuser klimapolitisch ineffizient

Auch wenn die Sanierungskosten je Quadratmeter mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten kaum weiter sinken, liegen sie bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der kompakteren Bauweise und der geteilten Hüllflächen wie beschrieben in der Regel deutlich unter denen von Einfamilienhäusern. Volkswirtschaftlich kann durch die Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit einem geringeren Mitteleinsatz eine größere Wohnfläche energetisch verbessert und eine höhere Treibhausgasminderung erreicht werden. Dies ist besonders relevant, weil mehr als die Hälfte der Wohnungen in Deutschland in Mehrfamilienhäusern liegt und ein großer Teil des Energieverbrauchs des Wohngebäudebestands auf diesen Gebäudetyp entfällt. Mit vergleichsweise wenigen Baumaßnahmen können hier gleichzeitig zahlreiche Wohnungen erfasst und dadurch schnell hohe Energie- und Treibhausgaseinsparungen erzielt werden. Die starke Degression der förderfähigen Kosten bei Mehrfamilienhäusern lenkt daher Fördermittel weg von einem besonders kosteneffizienten Sanierungssegment und ist klimapolitisch ineffizient.

Benachteiligung von Mehrfamilienhäusern sozial kontraproduktiv

Problematisch ist die Benachteiligung von Mehrfamilienhäusern durch die starke Degression der förderfähigen Kosten auch aus sozialpolitischer Sicht: Größere Mehrfamilienhäuser sind häufig Mietwohngebäude, in denen Förderkürzungen die Wirtschaftlichkeit von Hüllmaßnahmen verschlechtern und die Gefahr erhöhen, dass energetische Sanierungen unterbleiben – und somit Mieterinnen und Mieter höhere Energiekosten zahlen müssen – oder stärker über Mieterhöhungen finanziert werden müssen. Die Degression wirkt damit dem Ziel entgegen, die Sanierungsrate im vermieteten Bestand zu erhöhen und sozialverträgliche Modernisierungen zu ermöglichen.

Für die Gebäudehülle ist eine aus der Heizungsförderung übernommene Degression je Wohneinheit daher sowohl klima- als auch sozialpolitisch kontraproduktiv.

3.3 Verschlechterung für pragmatische Sanierungen

Die BEG-Reform stellt eine deutliche Verschlechterung für pragmatische Sanierungen dar, weil sie die Förderung stärker auf sehr ambitionierte Effizienzhausstandards verengt, ohne zugleich wirtschaftlich tragfähige Alternativen für schrittweise oder auf das Wesentliche konzentrierte Modernisierungen zu schaffen.

Zusatzkosten für hochambitionierte Effizienzhaussanierungen oft nicht verhältnismäßig

Die Grenzkosten steigen mit zunehmender Sanierungstiefe häufig stark an: Die letzten Schritte auf dem Weg zu einem Effizienzhaus 55 oder Effizienzhaus 40 verursachen oftmals überproportional hohe Kosten, etwa aufgrund komplexer Fassadengeometrien, schwer zu dämmender Wärmebrücken, begrenzter Kellerhöhen oder besonderer Anforderungen an Fenster und Bauteilanschlüsse. Den zusätzlichen Investitionen stehen dabei teilweise nur noch vergleichsweise geringe weitere Energie- und Emissionseinsparungen gegenüber. So lag die CO_2-Fördereffizienz der Effizienzhausförderung für Wohngebäude in 2024 für EH 55 und 40 mit 1095 €/tCO_2 und 849 €/tCO_2 deutlich höher als für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (306 €/tCO_2 gemäß Prognos et al. I und II).

Beispiele: Maßnahmen mit unverhältnismäßigen Kosten

Analysen zeigen, dass die letzten Maßnahmen auf dem Weg zu anspruchsvollen Effizienzhausstandards **steigende Grenzkosten** verursachen können: Den überproportionalen Mehrkosten stehen dabei oft nur geringe zusätzliche Energieeinsparungen gegenüber. Beispiele nach Pehnt und Auer (2025) sind:

- Außendämmung von Fassaden mit komplexen Geometrien. Ornamentierte Altbau-Fassaden, Erker, hoher Denkmalwert.
- Dämmung von Balkonen und anderen Wärmebrücken. Ein Abriss der Balkonplatten und Ersatz durch vorgestellte Balkonkonstruktionen oder eine Dämmung der Wärmebrücken der Balkonplatten führt zu erhöhten Kosten, ebenso wie ein wärmebrückenfreier Anschluss des Treppenhauses an den Keller.
- Austausch alter Fenster in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. im schützenswerten Bestand. Holz-Sprossenfenster mit Sonderformen und schmalen Profilen können nicht durch Standardfenster ersetzt werden. Spezialanfertigungen steigern die Kosten.
- Dämmung der Kellerdecke bei niedriger Raumhöhe. Wenn die Raumhöhe im Keller nicht ausreichend ist oder durch umfangreiche Verrohrung die Kellerdecke nicht gut zugänglich, sind aufwändigere Lösungen erforderlich. Bei seriellen Sanierungen ist oft die Dämmung der unteren Gebäudeabschlusses generell schwierig, da sie nicht standardisiert werden kann.

Bei betroffenen Gebäuden wäre es für eine kosteneffiziente Treibhausgaseinsparung oft sinnvoller, diese Maßnahmen anzupassen oder wegzulassen, und Einsparungen mit anderen Einzelmaßnahmen umzusetzen. Dafür wird eine ausreichende Einzelmaßnahmenförderung benötigt.

Förderung für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle nicht verbessert

Denn die Grundförderung von 15 % für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle reicht in vielen Fällen nicht aus, um die Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu machen. Der iSFP-Bonus von maximal 5 %[6] und der neu eingeführte 5 % WBP-Bonus gleichen dieses Defizit, insbesondere für Wohnungsunternehmen, nicht aus: Der iSFP-Bonus setzt einen individuellen Sanierungsfahrplan für ein einzelnes Gebäude voraus. Für größere Bestandshalter ist jedoch eine Sanierungs- und Dekarbonisierungsstrategie für das gesamte Portfolio sinnvoller. Auch der neue WPB-Bonus ist an einen iSFP gekoppelt und bleibt damit für viele Wohnungsunternehmen praktisch schwer nutzbar.

Statt pragmatische, kosteneffiziente und in der Breite umsetzbare Sanierungspfade zu stärken, verschärft die Reform somit die Lücke zwischen einer unzureichend geförderten Einzelmaßnahme und einer anspruchsvollen Komplettsanierung mit hohen Grenzkosten. Klimapolitisch ist dies kontraproduktiv, weil mit den verfügbaren Mitteln voraussichtlich weniger Gebäude modernisiert und geringere Energie- und Treibhausgaseinsparungen erreicht werden.

[6] in der Praxis durch die Reform deutlich geringer, da nur noch auf den Teil der förderfähigen Kosten anwendbar, der durch den iSFP förderfähig geworden ist.

3.4 Fehlende soziale Komponente für Gebäudehülle und vermieteten Bestand

Positiv ist, dass die Reform die Heizungsförderung für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer durch den erhöhten und nach Einkommen gestaffelten Einkommensbonus stärker sozial differenziert. Für Maßnahmen an der Gebäudehülle, und für den vermieteten Bestand auch bei der Heizungstechnik, fehlt eine vergleichbare soziale Komponente jedoch vollständig. Damit bleibt ein erheblicher Teil der Haushalte unberücksichtigt: Gerade Menschen mit niedrigen Einkommen leben überdurchschnittlich häufig zur Miete. In energetisch unsanierten Gebäuden sind sie von steigenden Energiepreisen und hohen Heizkosten besonders betroffen. Die geringe Förderung für vermietete Gebäude erschwert wirtschaftlich tragfähige und sozialverträgliche Modernisierungen. Notwendige Investitionen unterbleiben oder führen zu stark erhöhten Mieten. Eine sozial ausgewogene BEG müsste deshalb nicht nur den Heizungstausch selbstnutzender Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch Sanierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand gezielt so unterstützen, dass Belastungen durch Mietsteigerungen begrenzt werden.

Beispiel: ungerechte soziale Wirkung der BEG

Ein selbstnutzender Rentner mit geringem Einkommen kann beim Heizungstausch einen Einkommensbonus erhalten, auch wenn möglicherweise Vermögen vorhanden ist. Ein Haushalt mit vergleichbar geringem Einkommen, der zur Miete wohnt, profitiert dagegen nicht vom Einkommensbonus und ist entweder weiterhin hohen Energiekosten ausgesetzt oder wird nach einer Modernisierung der Heizung durch steigende Mietkosten belastet.

3.5 Reform zielt vor allem auf Einsparungen ab

Insgesamt besteht die BEG-Reform vor allem aus Kürzungen, obwohl die energetische Modernisierung des Gebäudebestands zwingend beschleunigt werden muss. Sie ist nicht nur unverzichtbar, um die Klimaziele zu erreichen, sondern stärkt durch einen dauerhaft geringeren Energiebedarf zugleich die Energiesouveränität und verringert die Abhängigkeit von importierten Energieträgern. Investitionen in Gebäudehülle und erneuerbare Wärme sind daher Zukunftsinvestitionen, die langfristig Energiekosten, Emissionen und volkswirtschaftliche Folgekosten senken.

4 Anpassungsvorschläge

Das Wichtigste in Kürze

- Einheitliche Grundförderung für alle Einzelmaßnahmen und das Nullemissionsgebäude als einzigem Effizienzhausniveau vereinfachen die Struktur der BEG-Förderung. Ausreichende Grundförderung der Gebäudehülle ermöglicht pragmatische Sanierungen mit einer kosteneffizienten Treibhausgasreduktion.
- Sachgerechter Verlauf der förderfähigen Kosten erleichtert Sanierungen großer Mehrfamilienhäuser.
- Soziale Wärmewende: Ein Sozialbonus ermöglicht energetische Modernisierungen auch in schwierigen Lagen ohne starke Mieterhöhung. Ein Einkommensbonus auch für die Gebäudehülle unterstützt Eigentümer mit geringem Einkommen.
- Erweiterung des Konzeptes des Sanierungsfahrplans auf größere Liegenschaften unterstützt kosteneffizientes Kopplungsprinzip.

4.1 Vorschläge im Überblick

Die folgenden Vorschläge setzen an den in Kapitel 3 herausgearbeiteten Schwächen der reformierten BEG an und zielen darauf, die Förderung einfacher, sachgerechter, sozial ausgewogener und stärker auf pragmatische Sanierungspfade auszurichten. Abbildung 2 fasst die zentralen Anpassungsbausteine mit besonderem Blick auf die Sanierung von Mehrfamilienhäusern zusammen.

Die sich aus den Vorschlägen ergebende neue Förderstruktur für die BEG für Wohngebäude über Einzelmaßnahmen und die Effizienzhausförderung ist in Abbildung 3 dargestellt. Die einzelnen Vorschläge werden im Folgenden genauer erläutert und begründet.

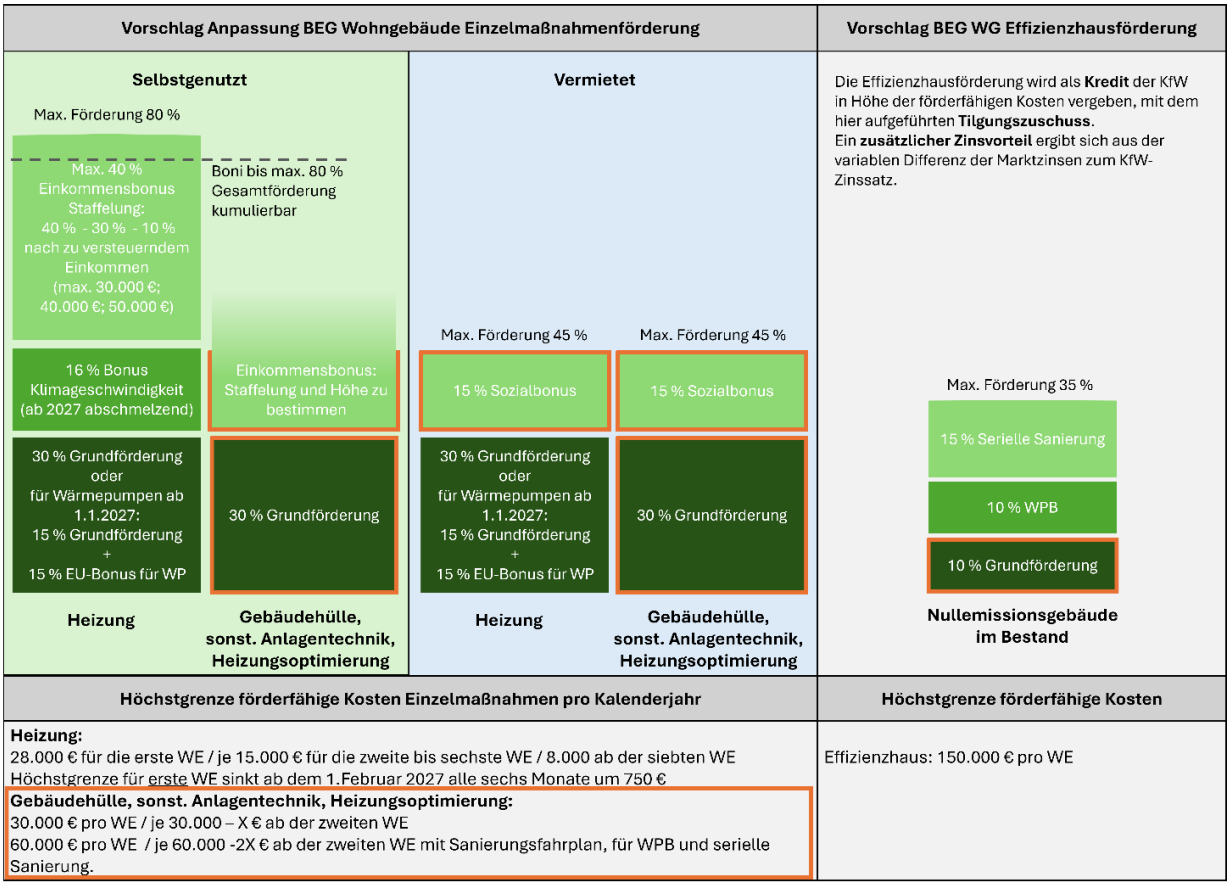
Wir fokussieren dabei auf Vorschläge, die den professionell vermieteten Gebäudebestand betreffen. [7]

[7] Zusätzlich schlagen wir vor, den **KfW-Ergänzungskredit** für selbstnutzende einkommensschwache Haushalte durch eine Risikoabsicherung zu ergänzen, so dass er an alle Förderempfänger entweder verpflichtend von den Hausbanken ausgereicht oder von einer zentralen Stelle (z. B. die One Stop Shops/zentralen Anlaufstellen gemäß EPBD) bereitgestellt werden kann. Damit haben auch einkommensschwache Haushalte oder ältere Förderempfänger Zugang zu Krediten.

Abbildung 2: Überblick Konzept Anpassung der BEG-Förderung für Wohngebäude - Schwerpunkt Sanierung Mehrfamilienhäuser



Abbildung 3: Vorschlag: Neue Struktur BEG-Förderung für Wohngebäude



4.2 Einheitliche Grundförderung für Gebäudehülle und Heizungstechnik

Vorschlag

- Eine **einheitliche und verlässliche Grundförderung für alle Einzelmaßnahmen** von 30 %, sowohl für die Heizungstechnik als auch die Gebäudehülle und sonstiger Anlagentechnik, wie Lüftungsanlagen oder Steuerungstechnik. Im Gegenzug: **Abschaffung des iSFP- und WPB-Bonus.**

Begründung und Erläuterung

Effiziente Ergänzung der Förderung von Gebäudehülle und Heizungstechnik

Angesichts begrenzter Haushaltsmittel tendiert die Förderung dazu, insbesondere solche Maßnahmen zu priorisieren, die kurzfristig hohe Einsparungen von Treibhausgasemissionen und fossilen Energieträgern ermöglichen. In vielen Fällen betrifft dies vor allem den schnellen Ersatz fossiler Heizsysteme durch klimafreundliche Alternativen wie Wärmepumpen oder den Anschluss an erneuerbare oder dekarbonisierte (oder in naher Zukunft dekarbonisierte) Fernwärmesysteme. Dennoch ist es aus Gesamtsystembetrachtung in mehrfacher Hinsicht sinnvoll, zunächst oder zugleich den Energiebedarf durch die Sanierung der Gebäudehülle zu senken. Ein neues erneuerbares Heizsystem kann dann kleiner und günstiger ausfallen, Wärmepumpen arbeiten effizienter und verbrauchen weniger Energie und Leistung an kalten Tagen, wodurch sich der notwendige Ausbau des Stromnetzes reduziert, und für die Mietenden reduzieren sich Betriebskosten, ein wichtiger Beitrag für eine sozialverträgliche Warmmiete.

Deshalb sollten vor oder zusammen mit dem Heizungstausch die kostengünstig erschließbaren Einsparpotenziale („Low Hanging Fruits“) der Gebäudehülle genutzt werden: Ist die neue Heizung erst eingebaut, sinkt der Anreiz für spätere Hüllmaßnahmen deutlich, sodass aus Sicht des Gesamtsystems ein Lock-in mit dauerhaft zu hohem Energiebedarf und überdimensionierter Anlagentechnik droht. Die richtige Reihenfolge und Balance zwischen Versorgung und Einsparung sind im Einzelfall auszuloten.

Kopplungsprinzip für kosteneffiziente energetische Sanierungen nutzen

Energetische Sanierungen sind häufig mit erheblichen Investitionskosten verbunden, und sowohl private Eigentümer als auch Wohnungsunternehmen treffen ihre Investitionsentscheidungen in der Regel im Kontext ohnehin anstehender Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Aus diesem Grund gilt in der Praxis häufig das sogenannte **Kopplungsprinzip**: Energetische Maßnahmen werden vorzugsweise dann umgesetzt, wenn Bauteile ohnehin erneuert oder modernisiert werden müssen. Dieses Prinzip reduziert oft Kosten und erleichtert die Integration energetischer Verbesserungen in bestehende Investitionszyklen. In der aktuellen BEG ist dieses Vorgehen jedoch benachteiligt, weil höhere Fördersätze für Maßnahmen an der Gebäudehülle häufig erst über die Effizienzhausförderung erreichbar sind.

Die Realisierung eines Effizienzhausniveaus scheitert oft an einzelnen nicht wirtschaftlich darstellbaren Maßnahmen. Damit ist die Förderung für sinnvolle Maßnahmen an der Gebäudehülle oft nicht ausreichend. In der Konsequenz wird oft ganz auf die Sanierungsmaßnahmen verzichtet.

Mit einer Grundförderung von 30 % würden Sanierungen der Gebäudehülle angereizt, die weder mit der bisherigen Einzelmaßnahmen-Förderung von 15 % wirtschaftlich waren, noch ein Effizienzhaus-Niveau wirtschaftlich erreichen können.

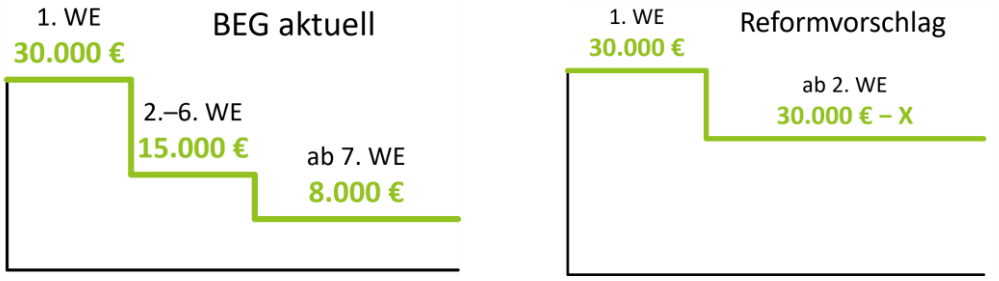
Vereinfachte Förderstruktur

Die Umstellung auf eine einheitliche Grundförderung für die Gebäudehülle vereinfacht zudem die Förderstruktur deutlich, während die Attraktivität des iSFP und die besondere Förderung von Worst-Performing Buildings durch höhere förderfähige Kosten erhalten bleiben.

4.3 Sachgerechte Gestaltung der förderfähigen Kosten

Vorschlag 1

- **Einstufige Reduktion der förderfähigen Kosten beim Übergang vom Ein- zum Mehrfamilienhaus**: 30.000 € für die erste WE, (30.000 -X) € für jede weitere WE
- **Ausweitung der höheren Grenze für förderfähige Kosten auf WPB und serielle Sanierungen**
- **Perspektivisch: Umstellung des Bezugszeitraums** für die förderfähigen Kosten auf eine **Zeitspanne von 10 Jahren oder höher mit einem entsprechend höheren Betrag**



Begründung und Erläuterung

Nur einstufige Reduktion der förderfähigen Kosten bei der Gebäudehülle: Eine einmalige Absenkung der förderfähigen Kosten beim Übergang vom Ein- zum Mehrfamilienhaus bildet die Kostenstruktur von Hüllmaßnahmen ausgewogen ab. Sie berücksichtigt, dass kompaktere Gebäude und größere Maßnahmenpakete Vorteile bei Planung, Ausschreibung und Baustellenorganisation ermöglichen, ohne diese Effekte zu überschätzen.

Zugleich bleibt die Förderung an den tatsächlichen Aufwand gekoppelt: Mit der Größe des Gebäudes nehmen auch die zu sanierenden Fassaden-, Fenster-, Dach- und Kellerdeckenflächen zu. Ein einheitlicher Betrag für jede weitere Wohneinheit trägt diesem fortlaufenden Kostenanstieg Rechnung und schafft eine transparente, gut kalkulierbare Förderlogik. Die einstufige Ausgestaltung verbindet damit die anerkannten Kostenvorteile kompakter Mehrfamilienhäuser mit einer verlässlichen Unterstützung auch größerer Vorhaben.

Ausweitung der höheren Grenze für förderfähige Kosten bei Vorliegen eines iSFP auf WPB und serielle Sanierungen: Bei den schlechtesten Gebäuden (WPB) sind in der Regel die zu leistenden Investitionskosten deutlich höher. Zudem kann so der Anforderung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD), besondere Maßnahmen für die 43 % schlechtesten

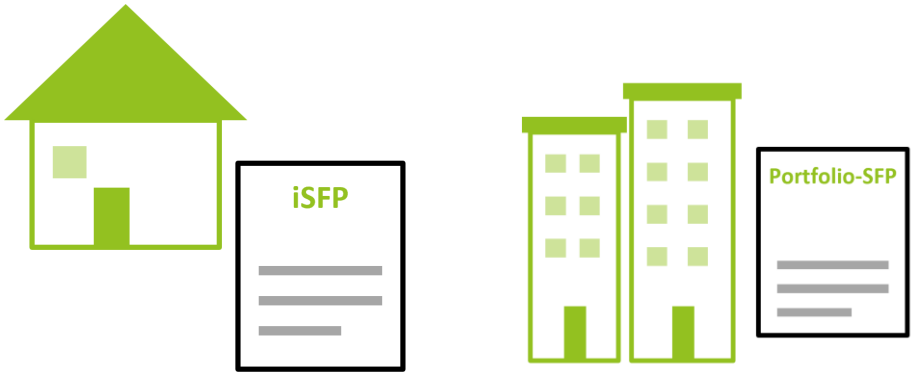
Gebäude zu ergreifen, genügt werden. Eine Harmonisierung der Begrifflichkeiten zu den „schlechtesten Gebäuden“ in nationalen und EU-Regelwerken ist dabei wünschenswert. Auch die Schaffung eines Anreizes für serielle Sanierungen in der Einzelmaßnahmenförderung ist sinnvoll, um dieses innovative Konzept zur Beschleunigung in die Breite der Sanierungen zu tragen. Durch die erhöhten förderfähigen Kosten bei Vorliegen eines iSFP bleibt dessen Nutzung attraktiv für die Abstimmung mehrerer Einzelmaßnahmen.

Perspektivische Umstellung des Bezugszeitraums für die förderfähigen Kosten: Werden mehrere größere Einzelmaßnahmen in einem Jahr beantragt, liegt die Investitionssumme bei einer geringen Anzahl von Wohneinheiten – wie Ein- oder Zweifamilienhäusern – oft deutlich über dieser Höchstgrenze, selbst wenn sich die förderfähigen Kosten bei Vorliegen eines iSFP für die erste Wohneinheit auf 60.000 € verdoppeln. Durch die neu eingeführte Degression der förderfähigen Kosten mit der Zahl der Wohneinheiten, trifft dies auch häufiger auf Mehrfamilienhäuser zu. In diesem Fall lässt sich aktuell durch eine gestreckte Beantragung über mehrere Jahre eine deutlich höhere Gesamtförderung erreichen: als Artefakt des jährlichen Förderdeckels kann ein „Langsamkeits-Bonus“ bzw. „Geschwindigkeits-Malus“ entstehen. Daher wird vorgeschlagen, den Bezugszeitraum der Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von einem auf 10 Jahre umzustellen. So wird die Fördersumme unabhängig von der zeitlichen Verteilung der Antragsstellung und eine schnelle Komplettsanierung mit Einzelmaßnahmen nicht mehr benachteiligt. Zur einfachen Umsetzung des Konzeptes könnten die für ein Gebäude beantragten und ausgezahlten Fördermittel in der nach der EPBD zu erstellenden nationalen Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festgehalten werden. Mit der Änderung des Bezugszeitraums müsste auch die Höhe der maximal förderfähigen Kosten angepasst werden. Ein sinnvoller Wert hierfür sollte mit Modellrechnungen ermittelt werden.

4.4 Angepasster Sanierungsfahrplan für Wohnungsunternehmen

Vorschlag

- Einführung eines gebäudeübergreifenden Sanierungsfahrplans (Portfolio-Plan) als Alternative zum iSFP für Liegenschaften von Wohnungsunternehmen



Begründung und Erläuterung

Das Konzept des individuellen **Sanierungsfahrplans** greift die Vorteile des Kopplungsprinzips von ohnehin anstehenden Maßnahmen und energetischer Modernisierung auf.

Sanierungsfahrpläne strukturieren die energetische Modernisierung eines Gebäudes über einen längeren Zeitraum und ermöglichen es, einzelne Maßnahmen in einer logischen und technisch sinnvollen Reihenfolge umzusetzen. Insbesondere für größere Wohnungsunternehmen gewinnt darüber hinaus eine **Portfoliostrategie** an Bedeutung, bei der Modernisierungsentscheidungen nicht ausschließlich auf Gebäudeebene, sondern auch auf Ebene des gesamten Gebäudebestands getroffen werden. Dadurch können Investitionen dort priorisiert werden, wo kurzfristig besonders hohe Energie- und Emissionseinsparungen erreicht werden können.

Die BEG bietet mit dem iSFP- und dem WPB-Bonus sowie den dadurch erhöhten förderfähigen Kosten Vorteile, die nur mit einem gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan genutzt werden können. Für Wohnungsunternehmen ist es aber oft sinnvoller einen gemeinsamen Sanierungsfahrplan für größere Liegenschaften zu erstellen. Hier wird vorgeschlagen einen auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen angepassten gebäudeübergreifenden Sanierungsfahrplan zu entwickeln, welcher in der BEG als gleichwertig zum iSFP anerkannt wird.

4.5 Sozialbonus für den vermieteten Bestand und die Gebäudehülle

Vorschlag

- Es wird ein **„Sozialbonus“ für den vermieteten Bestand** in Höhe von 15 % eingeführt. Die Berechtigung wird über ein bürokratiearmes Verfahren ermittelt, perspektivisch über die Definition von „Klimasozialquartieren“.
- **Ausweitung des Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer auf alle Einzelmaßnahmen** – also auch für Gebäudehülle, sonstige Anlagentechnik und Heizungsoptimierung

Abbildung 4: Konzept des Sozialbonus für den vermieteten Bestand

Sozialbonus

Welche Gebäude sind für den Sozialbonus berechtigt?	An welche Bedingungen ist der Sozialbonus geknüpft?
• Gebäude, in denen die durchschnittliche Miete entweder deutlich **unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** oder der nach Mietstufen regional angepassten **Miethöchstgrenze für das Wohngeld** liegt (festzulegender Prozentsatz, z.B. -20 %). und • Gebäude, die in einem **„Klimasozialquartier“** liegen. Dieses wird – sobald er vorliegt – durch einen „Klimasozialindex“ bewertet, der deutschlandweit erhoben wird und beispielsweise jeweils die zwei untersten sozial benachteiligten Dezile der Kommunen charakterisiert.	• Annähernde **Warmmietenneutralität** nach Sanierung – Berechnung der Reduktion des Energiebedarfs durch die Sanierung – Berücksichtigung eines Verbrauchs/Bedarfsabgleichs – Abschätzung der Energiekosteneinsparung – **max. 0,5 €/m²/Monat-Erhöhung der Warmmiete** bei umfassender Sanierung* *bei geringerem Sanierungsumfang reduziert sich die maximale Erhöhung der Warmmiete

Begründung und Erläuterung Sozialbonus

In der BEG in der gegenwärtigen Ausgestaltung wird ein Sozialbonus nur für eigengenutzten Gebäuden bei niedrigen Einkommen gewährt (Einkommensbonus). Ein erheblicher Anteil der Haushalte in Deutschland lebt aber zur Miete, insbesondere Menschen mit niedrigerem Einkommen. Wenn soziale Förderbestandteile nur selbstnutzenden Eigentümer:innen zugutekommen, erreicht die Förderung viele einkommensschwächere Haushalte nicht. Ohne zusätzliche Unterstützung besteht das Risiko, dass energetisch sanierte Wohnungen vor allem im Eigentumssegment entstehen, während Mietwohnungen energetisch zurückbleiben oder Modernisierungen zu starken Mietsteigerungen führen. Ein Sozialbonus könnte helfen, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zusammenzubringen.

Gerade in Regionen mit niedrigen Mieten rechnen sich umfassende Sanierungen oft kaum. Ein Sozialbonus könnte Investitionen in energetisch schwächere Mietgebäude wirtschaftlich attraktiver machen – insbesondere in strukturschwächeren oder ländlichen Räumen. Damit kann auch das „Mieter-Vermieter-Dilemma“ abgemildert und die Sanierungsrate im Mehrfamilienhaus-Bestand beschleunigt werden. Auch die Europäische Union betont mit der europäischen Gebäuderichtlinie zunehmend die Verbindung von Klimaschutz und sozialer Abfederung, etwa beim Umgang mit Energiearmut und den schlechtesten Gebäuden. Ein Sozialbonus im Mietsegment würde diese Zielrichtung unterstützen.

Der GdW hat hierzu bereits erste Vorschläge entwickelt (GdW 2021). Wir greifen diese Überlegungen hier auf und ergänzen sie durch einige zusätzliche Ansätze (siehe Abbildung 4 für einen Gesamtüberblick).

Welche Gebäude sind für den Sozialbonus berechtigt?

Es gibt in Studien verschiedene Vorschläge, wie die Eigentümer vermieteter Gebäude ermittelt werden können, die einen Sozialbonus bei der Sanierungsförderung erhalten sollten (Zukunft Klimasozial 2025, Öko-Institut 2026, GdW 2021), beispielsweise

- basierend auf der Unternehmensform (höhere Fördersätze bei Wohngemeinnützigkeit (Zukunft Klimasozial 2025));
- basierend auf dem Anteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten oder mit Belegrechten ausgestatteten Wohnungen mit Bezug auf die zu fördernde Objektadresse (wie beispielsweise im Förderprogramm von ProKlima Hannover[8])
- abhängig von der Höhe der Kaltmiete (Mietniveau unterhalb eines definierten Niveaus, z. B. 7 €/m^2 oder
- in Bezug auf eine deutliche prozentuale Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Diese Vorschläge haben z.T. gewisse Nachteile. Während beim ersten und zweiten Vorschlag nur ein kleiner Teil der Mietenden in den indirekten Genuss der Förderung kommt, geht der dritte Vorschlag über die sehr unterschiedlichen Mietniveaus in Deutschland oder in Groß-, Mittel-, Kleinstädten und Dörfern hinweg.

Die Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um einen gewissen Prozentsatz ist zwar geeignet, Gebäude mit vergleichsweise geringem Mietniveau zu identifizieren. Teilweise kann dieser Ansatz jedoch bürokratische Herausforderung schaffen, etwa wenn kein

[8] pK_Rili-Fernwaerme-Bonus_2026.pdf

Mietspiegel vorliegt, und zusätzlich zur Erhebung der Miethöhen auch die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden muss.

Als zusätzliches Kriterium könnte daher auch eine prozentuale Unterschreitung (z.B. um 20 %) der über die Mietstufen regional angepassten Miethöchstgrenze für das Wohngeld dienen.

Zu beachten ist auch, dass Verfahren mit Bezug auf die Miethöhe insbesondere bei (teilweisen) Wohnungseigentümergemeinschaften nur schwierig administrierbar sind.

Grundsätzlich besteht zudem die Herausforderung, dass gerade in sozial benachteiligten Quartieren das absolute Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete / der Mietspiegel/die anrechenbare Höchstmiete für das Wohngeld zu niedrig für eine wirtschaftliche umfassende Sanierung sein kann.

Daher wird hier eine neue ergänzende Alternative vorgeschlagen, die inspiriert ist vom schottischen Ansatz des Scottish Index of Multiple Deprivation (SIMD). Der SIMD bewertet Quartiere in Bezug auf verschiedene Sozialbereiche, basierend auf 32 Indikatoren, beispielsweise Einkommen, Arbeitslosigkeit, Ausbildung, Wohnsituation, Gesundheit, Kriminalität und Zugang zu öffentlichen Dienstleistungen. In Schottland wird der SIMD mit verschiedenen Sozialinstrumenten verknüpft, u. a. mit der Förderung von Kommunen.[9]

Ein ähnlicher Index könnte für die Gewährung eines Sozialbonus für vermietete Gebäude in der BEG genutzt werden. Nicht alle Informationen liegen straßenscharf vor, insgesamt können aber schwierige Lagen in den Kommunen abgegrenzt werden. Im Rahmen einer Rückmeldungsfrist könnte den Kommunen auch gestattet werden, die Grenzen der schwierigen Lagen zu verschieben, wenn sich dadurch die Zahl der sozialbonus-berechtigten Gebäude nicht verändert.

Die Schritte für eine Einführung wären:

- Analyse eines geeigneten Sets an Indikatoren, basierten auf dem SIMD, aber auch weiterer Bewertungssysteme, z. B. der Städtebauförderung (Sozialmonitoring in verschiedenen Großstädten) und der Datenbank des BBSR zu abgehängten Regionen.[10]
- Erstellung einer straßenscharfen Landkarte Deutschlands. In jeder Kommune könnte beispielsweise die untersten zwei Dezile dieses Index gefördert werden.
- Rückmeldung durch Kommunen
- Programmierung als Abfragemaske für den Fördermittelgeber

Eine solche Klimasozialzonierung könnte schätzungsweise innerhalb eines Jahres erstellt werden. Im Prinzip könnte dann durch die Eingabe einer Adresse überprüft werden, ob das Gebäude in einem **„Klimasozialquartier“** liegt oder nicht.

[9] https://datamap-scotland.co.uk/simd-local-authorities/city-of-edinburgh-social-deprivation/. Letzter Zugriff 15.5.2026

[10] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/2016-2020/abgehaengte-regionen/abgehaengte_regionen.html

An welche Bedingung ist der Sozialbonus geknüpft?

Damit die Förderung ihre soziale Wirkung auch voll entfaltet, sollte sie, wie auch im GdW-Konzept ausgeführt, an bestimmte Bedingungen geknüpft sein:

- Eine „**annähernde Warmmietenneutralität**“: Die aus der Verrechnung von Modernisierungsumlage und berechneten Energiekosteneinsparungen nach der Sanierung ergebende Erhöhung der Warmmiete beträgt maximal 50 ct/Monat/m². Bei der Berechnung der eingesparten Wärmekosten ist die aus der Energiebedarfsberechnung ermittelte Einsparung noch mit einem Verbrauchs-Bedarfs-Kalibrierungsfaktor zu multiplizieren. Alternativ könnte auch eine maximale **Kaltmietenerhöhung** definiert werden.

Um sicherzustellen, dass die zu erwartenden Einsparungen bei den Betriebskosten der Heizung die Erhöhung der Kaltmiete ausgleichen, wird ein Mindeststandard für die Anzahl und den Umfang der durchgeführten Maßnahmen für eine umfassende Sanierung definiert. Bei Durchführung kleinere Einzelmaßnahmen reduziert sich der Aufschlag auf die Warmmiete (z.B. mittels eines zu definierenden Katalogs/Liste).

Beim Heizungstausch wird der Sozialbonus getrennt auf den maximal umlegbaren Modernisierungsanteil und die restlichen Investitionskosten angewendet, um eine anteilige Entlastung für die Mietenden sicherzustellen. Die Berechnung der Modernisierungsumlage ist dem Fördermittelgeber darzulegen.

<u>Begründung und Erläuterung Einkommensbonus für die Gebäudehülle</u>

Die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen, ob für die Modernisierung der Gebäudehülle oder die Heizungserneuerung, können für Eigentümer*innen mit geringem Einkommen oder Vermögen eine unüberwindbare Hürde sein. Dabei sind gerade diese Haushalte von steigenden Energiekosten überproportional betroffen.

Der Einkommensbonus bei der Heizungsförderung wird angenommen. Der Einkommensbonus mit einer jetzt gestaffelten Förderung von zusätzlich 10 % bis 40 % erleichtert den Heizungstausch für selbstnutzende Eigentümer*innen mit einem zu versteuernden Einkommen von maximal 50.000 € bis 30.000 €.

Im Jahr 2024 wurde der Einkommensbonus zu den damaligen Konditionen von 29 % aller selbstnutzenden Antragsstellenden für eine Heizungsförderung in Anspruch genommen (Prognos et al. I 2026). Damit trägt der Einkommensbonus zur sozialen Abfederung der Wärmewende bei.

Die Sanierung der Gebäudehülle für einkommensschwache Haushalte ist bisher unattraktiv. Im Gegensatz zur Heizungsförderung besteht für die Sanierung der Gebäudehülle derzeit in der BEG keine soziale Komponente. Die Grundförderquote beträgt lediglich 15 %, welche sich bei Nutzung eines individuellen Sanierungsfahrplans, durch den iSFP-Bonus und ggf. den neuen WPB-Bonus noch etwas steigern lässt, aber auch bei maximaler Förderung deutlich unter 25 % bleibt. Eine hochinvestive Effizienzhaussanierung mit ggf. höheren Fördersätzen wird für einkommensschwache Haushalte in der Regel keine Option sein. Damit sinkt gerade für diese Gruppe das Potenzial, dass zusätzlich zur Heizungserneuerung auch eine Effizienzmaßnahme an der Gebäudehülle durchgeführt wird.

Der Einkommensbonus für die Gebäudehülle kann doppelt wirken. Hier könnte eine Ausweitung des Einkommensbonus für einkommensschwache Haushalte gleich mehrfach wirken: wenn eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle vor oder im Zuge einer Heizungserneuerung ausgeführt wird, kann die Heizungsanlage kleiner ausgelegt werden. Damit verringern sich die Kosten für die Heizungsanlage. Auch die notwendige Förderung fällt dadurch niedriger aus. Gleichzeitig reduziert sich der zukünftige Energieverbrauch des Gebäudes.

Eine sinnvolle und finanziell darstellbare Höhe und Staffelung des Einkommensbonus für die weiteren Einzelmaßnahmen, wäre zu bestimmen. Im Sinne einer einfachen Fördersystematik bietet sich eine Übertragung der Konditionen des Einkommensbonus für die Heizungstechnik auf alle Einzelmaßnahmen an.

4.6 Zukunftsstandard Altbau: Null-Emissionsgebäude im Bestand statt Effizienzhausförderung

Vorschlag

- Einführung eines **Nullemissionsgebäudes im Bestand** anstelle des Effizienzhauses
- Vereinfachung der Gesamtgebäudeförderung durch Förderung des Nullemissionsgebäudes im Bestand
- **Grundförderung von 10 %** entsprechend bisheriger EH 70 Förderung
- Beibehaltung von Boni für Serielle Sanierung und Worst Performing Buildings

Begründung und Erläuterung

Die europäische Gebäuderichtlinie führt ab 2030 (öffentliche Gebäude 2028) den Begriff des Nullemissionsgebäudes ein. Dieser basiert im Wesentlichen auf folgenden Festlegungen:

- keine CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort des Gebäudes;
- hohe Gesamtprimärenergieeffizienz;
- Versorgung aus klimafreundlichen Brennstoffen mit sehr niedrigen Treibhausgas-Emissionen im Betrieb und
- niedrigen Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus.

Dieses Konzept wird auch – zunächst nur für den Neubau ab 2030 bzw. 2028 (öffentliche Gebäude) – im Gebäudemodernisierungsgesetz zugrunde gelegt. Im Gebäudemodernisierungsgesetzes wurde außerdem ein neues „baubares Referenzgebäude“ eingeführt, mit dem das Referenzgebäude umskaliert wird. Diese Veränderungen erfordern es ohnehin, die Effizienzhaussystematik zu überarbeiten.

Wir schlagen vor, dass man parallel zu der Einzelmaßnahmenförderung nicht mehr die Vielzahl an Effizienzhaus-Niveaus fördert, sondern stattdessen das **Erreichen des Nullemissionsgebäude-Standards im Bestand**. Dieses Nullemissionsgebäude im Bestand ist derzeit noch nicht im GModG enthalten. Zur Ableitung eines solchen Niveaus müssten praxisnahe Modernisierungssituationen abgebildet werden. In Anlehnung an ifeu et al. (2026) schlagen wir das folgende Vorgehen vor:

- Das Kriterium 1 „Keine CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort des Gebäudes“ sollte unverändert gelten. Dies würde beispielsweise auf Gebäude zutreffen, die mit Wärmepumpen oder Wärmenetzen versorgt werden.
- Das Kriterium 2 an die Gesamtprimärenergie sollte bezogen werden auf das neue Referenzgebäude, das nicht mehr den Vorfaktor „0,55“ aufweist.[11] Zur Berechnung eines angemessenen Niveaus schlagen wir vor, dass ein Gebäude mit den Komponenten der Qualität der KfW-Einzelmaßnahmenanforderungen ausgestattet wird. Abweichend hiervon wird der untere Gebäudeabschluss nicht gedämmt, die Luftdichtheit – zur Abbildung praxisnaher Schwierigkeiten –und der Wärmebrückenzuschlag werden gelockert. Die daraus entstehende Primärenergieanforderungen bildet das Niveau für den Nullemissionsgebäudestandard im Bestand.
- Kriterium 3, die Anforderung an die Transmissionswärmeverluste H'_T, werden mit dem gleichen Vorgehen bestimmt.

Geht man so vor, haben Wohnungsunternehmen und private Eigentümer die Wahl, die Einzelmaßnahmenförderung zu wählen, wenn das Gebäude den Nullemissionsgebäudestandard nicht erreicht, oder die Gesamtgebäudeförderung für das Nullemissionsgebäude.

Der Vorschlag für die Höhe der Grundförderung von 10 % für das Nullemissionsgebäude orientiert sich an der bisherigen Grundförderung für das EH 70, welches mit der aktuellen BEG-Reform abgeschafft wurde. Die Boni für serielles Sanieren und die schlechtesten Gebäude sollten erhalten bleiben, da sie gezielt besonders kostenintensive beziehungsweise innovative Sanierungen unterstützen. Die maximal mögliche Förderung liegt mit 35 % zwischen den bisherigen Maximalwerten für das EH 55 (40 %) und EH 70 (25 %) vor der Reform.

[11] Im GEG wurde der zulässige Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet, in dem der Primärenergiebedarf des (veralteten) Referenzgebäudes bestimmt und dann mit 0,55 multipliziert wird. Das entspricht auch dem Primärenergiegrenzwert des „EH 55“.

5 Förderaufwand und Finanzierung

Zur Abschätzung der notwendigen zusätzlichen Fördermittel für die dargestellten Vorschläge werden die Zahlen der aktuellsten verfügbaren BEG-Evaluation aus dem Jahr 2024 und darauf basierende Modellrechnungen verwendet.

Einheitliche Grundförderung: Kosten geringer als bisherige Effizienzhausförderung

Durch die Einführung einer einheitlichen Grundförderung von 30 % auch für die Gebäudehülle und sonstige Anlagentechnik ergeben sich Zusatzausgaben bei einer Fortschreibung der Förderfälle 2024 von **rund 1 Mrd. €.** Durch eine **Erhöhung der Förderfälle um ein Drittel** ergeben sich **weitere 680 Mio. €**

Damit wären die **Zusatzkosten** für die Einführung der einheitlichen Grundförderung der Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle mit 30 % für insgesamt ca. 200.000 Förderfälle – bisherige Förderfälle und Steigerung um ein Drittel durch die besseren Konditionen – **geringer als die Ausgaben die Förderung von 13.000 Effizienzhäuser im Jahr 2024** (1,8 Mrd. €).

Sozialbonus: Ausgaben dienen vor allem vielen zusätzlich angereizten Modernisierungen

Die Kosten für einen **Sozialbonus für die Gebäudehülle** und sonstige Anlagentechnik, der auf die benachteiligsten zwanzig Prozent der Mieter abzielt, werden auf **rund 600 Mio. € geschätzt**. Dabei entfallen rund **480 Mio. € auf die Grundförderung und den Sozialbonus für rund 19.000 zusätzlich angereizte angenommene Förderfälle** mit ca. **52.000 Wohneinheiten** und der Rest auf die Fortschreibung der Förderfälle aus 2024 und die durch eine höhere einheitliche Grundförderung angenommenen zusätzlich ausgelösten Förderfälle.

Die zusätzlichen Ausgaben für einen **Sozialbonus auf die Heizungstechnik** hängen von der stark schwankenden Anzahl der Förderfälle in diesem Bereich ab. Bei einer Fortschreibung der Förderfälle aus 2024 wäre mit rund 108 Mio. € zu rechnen.

Sachgerechte Gestaltung der förderfähigen Kosten für die Gebäudehülle: Aufwand gering

Grundsätzlich ist die Bestimmung der Fördermitteleinsparung durch die neu eingeführte Degression der förderfähigen Kosten für die Gebäudehülle komplex: der Wert hängt von der Verteilung der durchschnittlichen Investitionssumme pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern ab. Hier wurde anhand der aus der BEG Evaluation 2024 (Prognos et al I) bekannten Daten zur Verteilung der Förderfälle, Investitionen zwischen privaten und gewerblichen Antragsstellern, Anzahl der Wohneinheiten bei gewerblichen Antragsstellern in der Heizungsförderung, der Gesamtzahle der Wohneinheiten und dem statistischen Anteil von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern am Gebäudebestand eine Modellrechnung aufgestellt, welche die Fördermittelvergabe für 2024 zu rd. 93 % reproduziert. Auf diese Modellrechnung wurde dann die neu eingeführte Degression angewendet. Dabei wurden für die Investitionskosten pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern nicht privater Eigentümer einmal der aus dem gewerblichen Investitionsvolumen abgeleiteten Durchschnittswert von ca. 21.000 € angesetzt, und einmal eine Aufteilung in eine günstigere und teurere Hälfte (ca. 50 % erhöhtes

Investitionsvolumen von rd. 30.000 € pro Wohneinheit) vorgenommen. Für die im Durchschnitt etwas kleineren Mehrfamilienhäuser im privaten Besitz wurde ein etwas über dem gewerblichen Durchschnittswert liegender Wert von rd. 22.000 € pro Wohneinheit angesetzt.

Insgesamt lassen sich so **Einsparungen durch die mit der aktuellen BEG-Reform neu eingeführte Degression von nur rund 120 bis 140 Mio. €** ableiten. Die vorgeschlagene sachgerechtere Ausgestaltung der förderfähigen Kosten würde diese Einsparungen reduzieren, dafür aber die Modernisierung großer Mehrfamilienhäuser weiter ermöglichen.

Null-Emissionsgebäude statt Effizienzhausförderung: Aufwand etwa wie vor der Reform

Bei einer Förderung des gleichen Investitionsvolumen wie für alle Effizienzhäuser aus 2024 von 9,8 Mrd. € ergibt sich mit der neu vorgeschlagenen Förderung für das Nullemissionsgebäude mit einer durchschnittlichen Förderquote von 20,5 % eine **Fördersumme von rund 2,0 Mrd. €**. Damit läge der finanzielle Aufwand für die Förderung des Null-Emissionsgebäudes in etwa beim bisherigen Aufwand für die Effizienzhausförderung vor der aktuellen BEG-Reform (1,8 Mrd. €). Gegenüber der aktuell reduzierten Effizienzhausförderung wird der Mehraufwand auf Basis der Förderzahlen von 2024 auf rund 900 Mio. € geschätzt.

Finanzierung der Vorschläge

In Summe ergeben sich in der Einzelmaßnahmenförderung im Vergleich zu 2024 Mehrausgaben von 2,5 Mrd. €, die zu ca. 170.000 zusätzlich modernisierten Wohneinheiten führen.

In Zeiten einer schwierigen Haushaltssituation sind Aufstockungen von Förderprogrammen schwierig durchzusetzen. Es stellt sich daher die Frage, wie die Mehrkosten der neuen Förderansätze finanziert werden können. Dabei ist zunächst anzumerken, dass die Förderung zu weiteren essentiellen **volkswirtschaftlichen Vorteilen** führt. Kurzfristig mobilisiert die Förderung erhebliche Investitionen, stärkt die Nachfrage im Baugewerbe und sichert **Arbeitsplätze**. Insbesondere regionale Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen profitieren. Entsprechende **Steuereinnahmen** werden generiert und Sozialkosten gemildert. Mittelfristig senkt die energetische Modernisierung den Energiebedarf und damit die Abhängigkeit von Energieimporten. Langfristig trägt die Förderung zur Vermeidung von **Klimaschäden** und zur Verringerung von Versorgungsrisiken bei. Damit ist eine zusätzliche Förderung von beispielsweise 1 Milliarde Euro im Bundeshaushalt mit deutlich weniger Euro wirksam – umgekehrt spart auch die Kürzung von 1 Milliarde Euro deutlich weniger.

Die beste Möglichkeit zur Gegenfinanzierung der Vorschläge besteht in **zusätzlichen Einnahmen für den KTF**, da insgesamt die Modernisierungsrate erhöht werden muss und es daher nicht sinnvoll erscheint, die Förderung etwa im Bereich der Nichtwohngebäude-Förderung oder in anderen Förderbereichen zu kürzen. Zusätzliche Einnahmen wären möglich,

- wenn es nicht zu der geplanten Entnahme von Mitteln aus dem **KTF** für den Haushalt kommen würde. Diese entsprechen in der Höhe in etwa den Mitteln, die für die Reform der Einzelmaßnahmenförderung notwendig wäre.

- Auch eine **Erhöhung des CO2-Preises** im Jahr 2027 in Vorbereitung auf den ETS II würde die Einnahmensituation des KTF verbessern. Dies ist aber derzeit politisch nicht abzusehen.

- **Sozial- und Einkommensbonus** könnten zudem aus dem Klimasozialfonds der EU finanziert werden, in dem für Deutschland mehrere Milliarden für die Förderung der durch den EU-Emissionshandel besonders belasteten vulnerablen Gruppen bereitstehen.

Reales Kürzungspotenzial in der BEG ist aus Sicht der Gutachter kaum noch gegeben, da bei der letzten Novelle bereits einige Boni gekürzt wurden. Mit der Streichung der Grundförderung für EH 85- und 70 und der Reduktion der Tilgungszuschüsse bei EH 40/55 besteht kein beträchtliches Kürzungspotenzial bei der Effizienzhausförderung mehr, zumal hier vorgeschlagen wird, diese in eine Null-Emissionsgebäude-Förderung zu überführen. Im Gegenteil besteht das Ziel des Null-Emissionsgebäude-Tatbestands sogar eine bessere Abrufrate auf Grund der dann pragmatischeren Förderbedingungen zu erzielen.

Durch das Wegschmelzen des Geschwindigkeitsbonus sinkt auch die Fördersumme für den Bereich Heizungen. Schließlich sollten Eingriffe in die bereits angepassten BEG-Fördertatbestände behutsam erfolgen, da die Kontinuität des Förderprogramms für Akzeptanz und Verständnis im Markt wichtig ist.

Damit verbleibt für Kürzungen aus Sicht der Gutachter nur folgendes Element:

- Die Streichung der Effizienzhaus- und Einzelmaßnahmenförderung (ggf. Ausnahme Wärmeerzeuger) für selbstnutzende Eigentümer **mit einem besonders hohen Haushaltseinkommen**. Diese Fördergruppen können im Grundsatz auch auf die steuerliche Förderung zurückgreifen. 13 % der Förderung der BEG für Effizienzhäuser (die ja allerdings seither bereist gekürzt wurde) und 7 % der Einzelmaßnahmen-Förderung wird von Haushalten mit einem monatlichen Einkommen über 10.000 € abgefragt. Durch diese Maßnahme ließen sich auf Grundlage der Zahlen von 2024 ca. 260 Mio. €[12] (mit Wärmeerzeuger) und ca. 110 Mio.€[13] (ohne Wärmeerzeuger) in der Förderung für Effizienzhäuser und Einzelmaßnahmen einsparen. Bei höheren Förderzahlen für Wärmeerzeuger ggü. 2024 erhöhen sich die Einsparungen voraussichtlich.

Aus Sicht der Gutachter wäre allerdings eine solche Kürzung der Förderung nicht zu präferieren, da auch diese Maßnahme zu einem Rückgang der Modernisierungsraten führen würde.

Angesichts der abzusehenden **Überschreitung der Jahresemissionsmengen gemäß §8 Abs. 1 Klimaschutzgesetz** ist ohnehin davon auszugehen, dass nach Vorlage des Projektionsberichts im nächsten Jahr **zusätzliche Maßnahmen** ergriffen werden müssen, um die Klimaschutzziele zu erreichen, insbesondere im Gebäudesektor. Die BEG ist das wirksamste

[12] Diese Summe ergibt sich aus dem Fördervolumen rd. 1,8 Mrd. € für die Effizienzhausförderung und 4,2 Mrd. € für die Einzelmaßnahmenförderung in 2024, dem Anteil der privaten Antragssteller an diesen Fördermitteln von 54 % bei der Effizienzhausförderung und 92 % bei der Einzelmaßnahmenförderung, sowie dem Anteil der selbstnutzenden Antragssteller mit einem Haushaltsnettoeinkommen über 10.000 € (46% in der Effizienzhausförderung und 75% bei den Einzelmaßnahmen) (Prognos et al. I und II).

[13] Für den Anteil der privaten Selbstnutzer und dem Anteil der privaten Antragssteller an den Fördermitteln bei den Einzelmaßnahmen ohne Heizungstechnik liegen keine direkten Zahlen in der BEG Evaluation vor. Aus den Werten für die Anteile der Selbstnutzer und Anteil der Investitionen durch private Antragssteller für die Heizungstechnik und alle Einzelmaßnahmen, konnte jedoch ein Anteil der Selbstnutzer von rund 65 % und ein Investitionsanteil von rund 82 % abgeleitete werden, welcher als Näherungswert für den Fördermittelanteil gesetzt wurde.

Instrument für kurz- und langfristigen Klimaschutz und das einzige Instrument, das die erforderlichen Einsparmengen erzielen kann, wenn auf Regulatorik verzichten werden soll.

6 Literatur

Auer et al (2024): Einfach sanieren - Entwicklung unterschiedlicher Sanierungsstrategien zum Erreichen der CO2-Neutralität der GGH Gebäude im Pfaffengrund, Heidelberg, Zwischenbericht.

Expertenrat (2026): Prüfbericht zur Berechnung der deutschen Treibhausgasemissionen für das Jahr 2025 und zu den Projektionsdaten 2026. Expertenrat für Klimafragen. Download https://expertenrat-klima.de/ (Zugriff 24.6.2026)

GdW (2021): GdW kompakt, Klima-Plus-Förderung. Klimaschutz und dauerhaft bezahlbares Wohnen verbinden. Berlin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Henger et al (2026): Ralph Henger, Robert Meyer, Jan Büchel, Sebastian Herkel, Christian Oberst (2026): Was kostet die Modernisierung (m)eines Gebäudes? Energetische Modernisierungskosten von Wohngebäuden im Studienvergleich. Kopernikus-Projekt Ariadne. https://doi.org/10.48485/pik.2026.04

ifeu et al. (2025): Peter Mellwig, Florian Maiwald, Julia Lawrenz, ifeu; Christina Boberach, Benedikt Empl, FIW; Bert Oschatz, Bettina Mailach ITG; Marek Miara, Thore Oltersdorf, Fraunhofer ISE, Ergebnisbericht: Analyse zu Kosten für Material und Einbau von Wärmepumpen in Deutschland und ausgewählten EU-Mitgliedstaaten https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/Studien/ergebnisbericht-analyse-zu-kosten-fuer-material-und-einbau-von-waermepumpen.pdf?__blob=publicationFile&v=10

Öko-Institut (2026): Gutachten zu klima- und sozialpolitischen Maßnahmen im Gebäudesektor, Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen. Download https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Klima-und-sozialpolit-Massnahmen-Gebaeudesektor.pdf

Pehnt und Auer (2025): Zukunftsstandard Altbau – Förderung vereinfachen, Einzelmaßnahmen stärken, mehr sanieren, Diskussionspapier. Download

Prognos et al. I (2026): Dr. Stephan Heinrich (Prognos), Nora Langreder (Prognos), Anna-Maria Grodeke (Prognos), Mohammad Alkasabreh (Prognos), Markus Hoch (Prognos), Dominik Jessing (ifeu), Philipp Wachter (ifeu) Florian Maiwald (ifeu), Benedikt Empl (FIW), Christina Boberach (FIW), Dr. Bernadetta Winiewska (ITG) : Endbericht Förderwirkung BEG EM 2024. Download https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/beg-evaluation-2024-beg-em.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Prognos et al. II (2026): Dr. Stephan Heinrich (Prognos), Nora Langreder (Prognos), Anna-Maria Grodeke (Prognos), Mohammad Alkasabreh (Prognos), Markus Hoch (Prognos), Dominik Jessing (ifeu), Philipp Wachter (ifeu) Florian Maiwald (ifeu), Benedikt Empl (FIW), Christina Boberach (FIW), Dr. Bernadetta Winiewska (ITG): Endbericht Förderwirkung BEG

WG 2024. Download https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/beg-evaluation-2024-beg-wg.pdf?__blob=publicationFile&v=4
Zukunft Klimasozial (2024): Astrid Schaffert, Felicitas Kaiser, Reformvorschlag für eine soziale Ausgestaltung der energetischen Sanierungsförderung https://zukunft-klimasozial.de/wp-content/uploads/2025/07/Zukunft-KlimaSozial-Reformvorschlag-fuer-eine-soziale-Ausgestaltung-der-energetischen-Sanierungsfoerderung.pdf