

BEZAHLBAR UND CO₂- FREI

Ein neuer Weg für den Gebäudesektor

Positionspapier der AG Bau, Stadtentwicklung, Wohnen und Kommunen der FDP-Bundestagsfraktion

Jeder Mensch braucht eine warme Wohnung. Doch viele sorgen sich zu Recht um die hohen Kosten, die mit Heizungsmodernisierung, Betrieb und Sanierung einhergehen. Die aktuellen Vorgaben bringen Bauherren und Eigentümer an ihre finanziellen Grenzen – oft mit nur geringem Nutzen für das Klima. So wollen wir Freie Demokraten nicht weitermachen.

Der Gebäudesektor ist für gut ein Drittel der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Als Freie Demokraten wollen wir einen klimaneutralen Gebäudesektor. Allerdings ohne die Menschen finanziell zu überfordern.

Wir sind überzeugt: Es geht anders – wirtschaftlich, machbar und technologieoffen. Wir fordern eine klare Entlastung von privaten Bauwilligen sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft durch den Abbau von Vorschriften und den Fokus auf marktwirtschaftliche Instrumente. Wir setzen auf die CO₂-Bilanz und den CO₂-Zertifikatehandel statt auf unzählige kleinteilige Regelungen, um Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit zu sichern.

Ein neuer Ansatz für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit im Gebäudesektor: Emissionseffizienz statt Energieeffizienz

In den vergangenen Jahren wurden in Deutschland dreistellige Milliardenbeträge in die energetische Gebäudesanierung investiert. Komplexe Regelwerke – wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die EU-Taxonomie, das Baugesetzbuch oder das Energieeffizienzgesetz – treiben Kosten und Komplexität in die Höhe. Trotzdem werden die Klimaziele im Gebäudesektor verfehlt.

Für uns müssen die Kosten im Verhältnis zur tatsächlichen CO₂-Reduktion stehen. Der Fokus muss auf der Emissionseffizienz bzw. der Emissionsvermeidung liegen und nicht auf einer theoretischen Energieeinsparung. Energieeffizienz darf nicht zum Selbstzweck werden. Es ist nicht zielführend, (Dämm-)Standards ständig zu erhöhen, wenn dies das Bauen verteuert, ohne den CO₂-Ausstoß signifikant zu senken. Die derzeitige Fokussierung auf den theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes mit Transmissionswärmeverlusten (Effizienzhaus-Standard) und Primärenergiebedarf ist für uns nicht mehr zeitgemäß. In einem Haus in sehr schlechtem energetischem Zustand entstehen ohne Maßnahmen zur Energieeffizienz hohe Kosten für Energie und Wärme. Allein deshalb wird Energieeffizienz immer eine Rolle spielen, ist derzeit aber völlig überreguliert. Wir sind überzeugt: Es braucht den Fokus auf die CO₂-Bilanz – also einen neuen und einfachen Regelungsrahmen, innerhalb dessen CO₂-Emissionen bilanziert werden, unterdurchschnittliche Emissionen sich lohnen und zu hohe Emissionen durch einen steigenden CO₂-Preis unattraktiv werden.

Darum fordern wir:

- eine ganzheitliche **Betrachtung der CO₂-Bilanz des Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus** hinweg – von der Herstellung und dem Transport der Baumaterialien bis hin zum Betrieb und schließlich dem Abriss. Nur so können wir sicherstellen, dass die Maßnahmen zur CO₂-Reduktion auch wirklich effektiv und wirtschaftlich tragfähig sind. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen wie z.B. produktscharfe CO₂-Fußabdrucke und Planungssoftware für die Bilanzierung, sind bereits vorhanden. Eine detaillierte Erfassung der bereits verbauten grauen Energie im Gebäudebestand ist dafür nicht notwendig. Zusätzliche Nachhaltigkeitsanforderungen wie das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude oder der Effizienzhaus-Standard werden durch die Einführung von CO₂-Bilanz und CO₂-Preis überflüssig.
- eine **Sunset-Klausel für das GEG**, da mit der Einführung des ETS für den Gebäudesektor ab 2027 die Notwendigkeit der Regelung entfällt. Das GEG muss sowohl für Neubau als auch für Bestandsgebäude im Emissionshandelssystem aufgehen.
- die **flächendeckende Einführung des Building Information Modeling (BIM)**, um den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojekts transparent und effizient zu verwalten. Damit wird klimaschonendes Bauen stark vereinfacht und Kosten können gleichzeitig im Blick behalten werden. Mit dem Einsatz von BIM ist eine Kostenersparnis von bis zu 30 Prozent gegenüber der herkömmlichen Verfahrensweise möglich.

Echte Technologieoffenheit für CO₂-Freiheit

In den Verhandlungen zum GEG ist es uns Freien Demokraten gelungen, Technologieoffenheit mit Blick auf die Heizungsmodernisierung festzuschreiben: Erlaubt ist alles, was nicht auf fossilen Brennstoffen basiert. Bis das GEG ausläuft, muss diese Technologieoffenheit im GEG ausgeweitet und stärker verankert werden, um maximale Flexibilität bei den eingesetzten Technologien zuzulassen. Sie muss sich auch in der Förderung widerspiegeln. Das ist die Grundlage für mehr Wahlfreiheit und Innovation.

Daher fordern wir:

- die **Gesamtenergiebilanz eines gesamten Quartiers in den Fokus zu rücken**, um den einzelnen Immobilien mehr Freiheit und Flexibilität zu bieten. Die Einbindung der Anwohner schafft Akzeptanz und führt zu maßgeschneiderten Lösungen. So kann der Eigentümer mit Flachdach, eine PV-Anlage installieren; während ein anderer eine Begrünung auf einer ungenutzten Innenhoffläche umsetzt.
- die Verbesserung der Rahmenbedingungen für **Energieerzeugung direkt am Gebäude**, beispielsweise über die **Abschaffung der steuerlichen KW-Peak-Grenze** für Anlagen auf Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden oder Einrichtungen des Gemeinwohls.
- eine stärkere **Berücksichtigung der Potenziale von Smart Buildings** im Gebäudesektor. Flexible Strompreise und eine bessere Sektorkopplung können beispielsweise den

effizienten Einsatz von Energie ermöglichen. Smart Metering und Gamification können wirksame Hebel zur Emissionseinsparung sein. Deshalb sollten sie schon jetzt Berücksichtigung im GEG finden. Nur so kann das volle Potenzial einer smarten Gebäudebewirtschaftung ausgeschöpft werden.

- eine **kommunale Stromplanung**, damit Bürgerinnen und Bürger, ebenso wie große Immobilieneigentümer, Planungssicherheit haben und mit PV-Anlagen und Wärmepumpen effizient an die Netze der Versorger angeschlossen werden können. Zudem muss die Anschlussgeschwindigkeit deutlich erhöht werden. Beim Anschluss von Solaranlagen sollte von einer Genehmigungs- auf eine Widerspruchslösung umgestellt werden.
- keine Verbote oder Einschränkung der Technologieoffenheit durch die Hintertür, wie die jüngst diskutierte CO₂-Abgabe auf Holz, und **keine Diskriminierung der Biomasse** in der Neubauförderung. Generell muss auch etwaige Förderung die Technologieoffenheit des Regelungsrahmens abbilden.
- eine „Fastlane“ für die Zulassung von **innovativen und recycelten Baustoffen** mit guter CO₂-Bilanz, einen flexiblen und rechtssicheren Rahmen im Abfall- und Produktrecht sowie die Verbesserung ihrer Berücksichtigung bei Ausschreibungen. Insbesondere die Mantel- bzw. Abfallende-Verordnung werden wir reformieren.

EU-Regulierung an die Realität anpassen

Die überbordende Regelungswut der EU-Kommission unter Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen (CDU) belastet die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft massiv, insbesondere durch die Taxonomie- und Offenlegungsverordnung. Die Bewertung der Nachhaltigkeit erstreckt sich mittlerweile nicht nur auf Wohnungsbaugenossenschaften und große Investoren, sondern greift auch tief in individuelle Baumaßnahmen und den Erwerb von Bestandsimmobilien ein. Die bürokratischen Taxonomie-Regelungen führen bereits jetzt zu steigenden Immobilienpreisen. CDU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen und der neue ernannte Wohnkommissar müssen umgehend nachsteuern.

Daher fordern wir:

- eine **faire und differenzierte taxonomische Bewertung zwischen Neu- und Bestandsbauten**. Das hohe Anforderungsniveau der Taxonomie ist oft nur bei Neubauten wirtschaftlich umsetzbar. Bereits heute werden Bestandsimmobilien in ihrem Wert abgewertet, wenn sie nicht taxonomiekonform sind. Das verschlechtert die Kapitalverfügbarkeit großer Wohnungsgesellschaften und verhindert, dass Sanierungen wirtschaftlich umgesetzt und finanziert werden können. **Bestandsgebäude, für die bereits ein Transformationsplan vorliegt, sollten als taxonomiekonform bewertet werden**. Nur so können wir Investitionen in den Gebäudesektor weiterhin wirtschaftlich ermöglichen.
- die derzeit in der Taxonomie auf den Umweltbereich beschränkten **Vorgaben nicht durch zusätzliche Kriterien**, etwa im sozialen Bereich, weiter **auszuweiten**. Im sozialen Bereich haben wir bereits ausreichenden Schutz.

- eine **umfassende Reform der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)**, die im Mai 2024 in Kraft getreten ist. Sie enthält überzogene Verschärfungen, wie das Verbot fossiler Heizungen schon ab 2040. Die Vorgaben sind unrealistisch, verteuern den Wohnraum in Europa und schaden der Wettbewerbsfähigkeit der EU. Die EU-Kommission und der Kommissar für Energie und Wohnraum müssen hier Korrekturen vornehmen, noch bevor eine Umsetzung in nationales Recht fällig wird.

Förderlandschaft radikal vereinfachen

Der aktuelle Förderdschungel im Baugewerbe hemmt Fortschritt und Innovation. Jedes Förderprogramm bringt eigene, oft komplizierte Anforderungen mit sich, die es den Bauherren und der Bauwirtschaft unnötig erschweren, die dringend benötigten Projekte effizient umzusetzen. In einer ohnehin herausfordernden Zeit für das Baugewerbe ist es entscheidend, **bürokratische Hürden abzubauen und den Zugang zu Fördermitteln zu vereinfachen**.

Wir fordern daher:

- eine **radikale Vereinheitlichung der Förderprogramme**: alle bestehenden Programme werden zu einem Programm für professionelle Entwickler und einem für private Bauherren zusammengeführt. Die Förderfähigkeit sollte primär an der CO₂-Einsparung gemessen werden. Sonstige Nachhaltigkeitsanforderungen müssen entfallen.
- Durch eine **staatliche Zinsförderung**, die Finanzierungskosten für Familien deutlich zu senken. Konkret bedeutet das, dass der Staat über eine entsprechende Förderung den Marktzins senkt, was einen erheblichen Hebel zur Entlastung darstellt.
- die **Ausweitung des Klimageschwindigkeitsbonus** der „Bundesförderung für Effiziente Gebäude“ **auf Vermieter**, wie ursprünglich auf dem Wohngipfel durch die Bundesregierung beschlossen. Dies wäre ein wichtiges Signal für Vermieter und Mieter gleichermaßen, da die Fördersummen für die Heizungsmodernisierung von der Modernisierungsumlage abzuziehen sind. So schaffen wir für Bauherren, Unternehmen und Privatpersonen maximale Wahlfreiheit bei der Auswahl der besten Lösungen für ihre individuellen Bedürfnisse.