

## Geringinvestive Maßnahmen und Digitalisierung: Effizienz schützt Wirtschaft und Verbraucher

- **Neue Realität: Neue Realität: Geopolitischer Druck und Mieterschutz**

Die aktuelle [Debatte ein neues Gebäudemodernisierungsgesetzes](#) deutet auf eine Verschiebung der politischen Prioritäten im Gebäudesektor hin. Klimaschutz tritt zunehmend in den Hintergrund, während die Vermeidung zusätzlicher Belastungen – insbesondere für Mieter – in den Mittelpunkt rückt. Im Fokus stehen die Begrenzung steigender Brennstoffkosten, geringere Investitionen und der Verzicht auf zusätzliche ordnungsrechtliche Anforderungen. Entsprechend wird auch der Einsatz fossiler Heizsysteme wieder stärker diskutiert.

Diese Entwicklung erfolgt vor dem Hintergrund anhaltend volatiler Energiepreise infolge geopolitischer Spannungen. Steigende Öl- und Gaspreise wirken unmittelbar auf die Heizkosten und belasten insbesondere Mieter und gewerbliche Nutzer.

Gerade deshalb greift diese Logik zu kurz: Mieterschutz entsteht nicht durch das Aufschieben von Investitionen, sondern durch strukturell niedrigere Energie- und Betriebskosten.

### 1. Zentrale Regelungslücke: Der Gebäudebetrieb bleibt außen vor

Mieterschutz entsteht nicht dadurch, dass Investitionen verschoben oder Regeln gelockert werden. Entscheidend ist, die laufenden Energie- und Betriebskosten dauerhaft zu senken. Genau hier liegt das Defizit der aktuellen Debatte: Der Fokus auf den Wechsel von Energieträgern greift zu kurz. Der Energieverbrauch – und damit die Kostenbelastung für Haushalte – entsteht im Betrieb von Gebäuden. Gleichzeitig zeigt sich, dass der Technologiewechsel allein nicht ausreicht: Strom ist weiterhin durch Abgaben belastet, Fernwärme vielerorts noch nicht vollständig dekarbonisiert.

Die entscheidenden Hebel liegen daher im Gebäudebetrieb selbst. Ohne eine konsequente Optimierung des gesamten Gebäudesystems bleiben zentrale Potenziale ungenutzt.

- **Neue Studie: Geringinvestive Maßnahmen senken Kosten und wirken sofort**<sup>1</sup>

Diese Lücke ist umso gravierender, als aktuelle Analysen belegen, dass geringinvestive Maßnahmen eine zentrale Rolle für eine sozialverträgliche Wärmewende spielen. Ein [Gutachten des Öko-Instituts](#) im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere geringinvestive Effizienzmaßnahmen sowohl eine hohe Klimaschutzwirkung als auch eine hohe soziale Wirkung entfalten.

Diese Maßnahmen tragen unmittelbar dazu bei, Energiekosten zu senken und damit die Belastung für Mieter zu reduzieren – ohne die Investitionskosten deutlich zu erhöhen oder umfangreiche bauliche Eingriffe zu erfordern.

## **2. Sofort verfügbare Lösungen: Geringinvestive Maßnahmen im Bestand**

Vor diesem Hintergrund müssen niedrighschwellige, im Bestand sofort umsetzbare Maßnahmen stärker in den Fokus rücken. Hierzu zählen insbesondere:

- die Optimierung bestehender Heizungsanlagen durch hydraulischen Abgleich
- der Austausch ineffizienter Pumpen und Ventilatoren,
- die Anpassung von Regelungstechnik (z. B. für Lüftungsanlagen),
- der Einsatz moderner Thermostatlösungen,
- der Einbau von wasser- und energieeffizienten Armaturen und Brausen.

Diese Maßnahmen sind technisch etabliert, verursachen geringe Investitionskosten und amortisieren sich häufig innerhalb kurzer Zeiträume.

Ergänzend sollten auch weitere wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen systematisch berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere das Retrofitting bestehender Lüftungs- und Klimasysteme sowie die bedarfsgerechte Modernisierung und Schachtentlüftung von Aufzügen.

Diese Maßnahmen erfordern zwar ein höheres Investitionsniveau als geringinvestive Ansätze, ermöglichen jedoch zusätzliche Effizienzgewinne im Gebäudebetrieb und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Senkung von Energieverbrauch und Betriebskosten.

Insgesamt ermöglichen sie signifikante Effizienzgewinne im Betrieb und senken unmittelbar die Heiz- und Betriebskosten. Sie sind daher in der Gesetzgebung als zentrale Instrumente der Effizienzsteigerung zu sichern, weiterzuentwickeln und in das Gebäudemodernisierungsgesetz im Sinne der Vorschläge des [VDMA Forum Gebäudetechnik systematisch zu berücksichtigen](#).

---

<sup>1</sup> [Öko-Institut \(2026\): Gutachten zu klima- und sozialpolitischen Maßnahmen im Gebäudesektor](#)

### **3. Warmwassernutzung: Übersehene Potenziale für Energieeffizienz und Dekarbonisierung im Gebäudesektor**

Die energetische Bedeutung der Warmwassernutzung wird bislang in der bestehenden Regulierung übersehen. Dabei zählt Warmwasser zum zweitgrößten Energieverbrauchsbereich im Wohngebäude.

Durch den Einsatz wasser- und energieeffizienter Sanitärtechnik, etwa wassersparender Armaturen oder Brausen, lassen sich Energieverbräuche unmittelbar senken. Diese Maßnahmen sind geringinvestiv, einfach umzusetzen, sparen Wasser, Strom und CO<sub>2</sub> ein und wirken dauerhaft kostendämpfend für Nutzerinnen und Nutzer. Doch nur wenn die Potenziale wasser- und energieeffizienter Technologien sichtbar gemacht und angemessen berücksichtigt werden, können sie ihre Marktwirkung voll entfalten und einen wirksamen Beitrag zu Klimaschutz, Energieeffizienz und bezahlbarem Wohnraum leisten.

Es bedarf keiner zusätzlichen ordnungsrechtlichen Verschärfungen, sondern einer adäquaten Abbildung dieser Effizienzgewinne in bestehenden Instrumenten – insbesondere in Berechnungsverfahren des Primärenergiebedarfs und in Energieausweisen.

### **4. Schlüssel zur Umsetzung: Digitalisierung und Gebäudeautomation**

Darüber hinaus kommt der Digitalisierung und insbesondere der Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden eine Schlüsselrolle für die Effizienz im Gebäudebetrieb zu. Effizienz setzt Transparenz über Energieflüsse voraus. Erst wenn nachvollziehbar ist, wo und wie Energie verbraucht wird, können gezielte Optimierungen vorgenommen werden.

Diese Potenziale lassen sich insbesondere im Nichtwohngebäudebereich sowie in größeren und komplexeren Gebäuden erschließen. Im Wohngebäudebereich – insbesondere bei Ein- und Mehrfamilienhäusern – sollte der Fokus hingegen auf einfach umsetzbaren, geringinvestiven Maßnahmen liegen.

Gleichzeitig fehlt es in weiten Teilen des Gebäudebestands an einer belastbaren Datengrundlage. Entscheidungen – von Förderung bis Wärmeplanung – erfolgen häufig ohne ausreichende Kenntnis des tatsächlichen Energieverbrauchs.

Digitale Monitoring- und Steuerungssysteme schaffen die notwendige Transparenz im Gebäudebetrieb. Der Ordnungsrahmen für Gebäudeautomation im Nichtwohngebäudebereich sollte daher im Sinne der EPBD gezielt gestärkt werden. Gleichzeitig braucht es auch im Wohngebäudebestand mehr Digitalisierung. Denn nur mit Daten und intelligenter Steuerung lässt sich das Gebäude als System wirksam betreiben. Digitalisierung ist damit keine Ergänzung, sondern Voraussetzung für erfolgreiche Energiepolitik.

## 5. Politische Ableitung: Erst Effizienz, dann Investition

Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine klare politische Schlussfolgerung: Die Wärmewende im Gebäudesektor darf nicht allein über den Austausch von Energieträgern gesteuert werden. Entscheidend ist der effiziente Betrieb von Gebäuden. Geringinvestive Maßnahmen, Digitalisierung des Bestandes und Gebäudeautomation bei Nichtwohngebäuden sind dabei kein ergänzendes Instrument, sondern ein zentraler Baustein für die Verbindung von Klimaschutz, wirtschaftlicher Stabilität und sozialer Entlastung.

Gerade geringinvestive Maßnahmen leisten dabei einen unmittelbaren Beitrag zum Mieterschutz: Sie senken kurzfristig und ohne hohe Anfangsinvestitionen die laufenden Energiekosten und reduzieren damit direkt die finanzielle Belastung für Mieter, ohne zusätzliche Investitionskosten in die Miete zu übertragen.

Dabei gilt: Effizienzmaßnahmen im Betrieb sind in der Regel mit deutlich geringeren Kosten und kürzeren Amortisationszeiten verbunden als kapitalintensive, baulich-technische Maßnahmen. Sie ermöglichen kurzfristige Entlastungen bei den Energiekosten und schaffen gleichzeitig die Grundlage für weitergehende Investitionen.

Für die Ausgestaltung des Gebäudemodernisierungsgesetzes bedeutet dies konkret: Effizienzmaßnahmen im Bestand sowie digitale und analoge Lösungen zur Betriebsoptimierung müssen als gleichwertige Säule neben kapitalintensiven, baulich-technischen Maßnahmen verankert werden. Der Grundsatz „Erst Effizienz, dann Investition“ sollte leitend sein. Bestehende Effizienzvorgaben und Betreiberpflichten sind zu sichern, weiterzuentwickeln und auf breitere Teile des Gebäudebestands auszuweiten. Gleichzeitig müssen bislang unzureichend berücksichtigte Bereiche – insbesondere Warmwasser – systematisch integriert werden.

Die aktuelle Debatte bietet damit die Chance für eine notwendige Kurskorrektur. Mieterschutz und wirtschaftliche Entlastung werden nicht durch das Verschieben von Investitionen erreicht, sondern durch sinkende Betriebskosten. Effizienz im Gebäudebetrieb ist dafür der entscheidende Hebel.

## Über das VDMA Forum Gebäudetechnik

Das VDMA Forum Gebäudetechnik (VDMA Gebäudetechnik) wurde 2012 gegründet und ist ein Forum bestehend aus den VDMA Fachverbänden Allgemeine Lufttechnik, Armaturen (inkl. Sanitärtechnik und -design), Aufzüge und Fahrtreppen, Automation + Management für Haus + Gebäude, Power Systems und Pumpen + Systeme. Es bündelt die Kompetenzen der Branche und gibt der Gebäudetechnik eine Stimme in der Politik. Mit einem Gesamtumsatz von mehr als 22 Milliarden Euro, rund 111.000 Beschäftigten und knapp 1.400 Unternehmen bildet VDMA Gebäudetechnik die wirtschaftliche Relevanz der Branche in Deutschland ab.

Der VDMA vertritt 3500 deutsche und europäische Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus. Die Industrie steht für Innovation, Exportorientierung und Mittelstand. Die Unternehmen beschäftigen insgesamt rund 3 Millionen Menschen in der EU-27, davon mehr als 1,2 Millionen allein in Deutschland. Damit ist der Maschinen- und Anlagenbau unter den Investitionsgüterindustrien der größte Arbeitgeber, sowohl in der EU-27 als auch in Deutschland. Er steht in der Europäischen Union für ein Umsatzvolumen von geschätzt rund 870 Milliarden Euro. Rund 80 Prozent der in der EU verkauften Maschinen stammen aus einer Fertigungsstätte im Binnenmarkt.

## Kontakt, Verantwortlich, Redaktion:

[REDACTED]

[REDACTED]

Lobbyregister: R000802  
EU-Transparenzregister ID: 9765362691-45