

Konsequenzen einer Umstellung von 65% EE auf CO₂-Emissions-Effizienz

Stand 23.10.2025

VORBEMERKUNG

Die mögliche Abkehr von der 65 % Erneuerbare-Energien-Vorgabe hin zu einer CO₂-Emissionssteuerung als zentrale Stellgröße im GEG würde den regulatorischen Rahmen maßgeblich verändern. Nachfolgend werden die Implikationen dargestellt sowie die übergeordneten Auswirkungen für den Wärmemarkt eingeordnet.

PETITUM

Beibehaltung der Substanz des Gebäudeenergiegesetzes

Erhalt der Vorgabe des Einsatzes von 65% Erneuerbaren Energien als Leitgröße im Gebäudeenergiegesetz.

FAZIT

Eine reine CO₂-Steuerung erhöht die mittelfristige regulatorische Unsicherheit, schwächt das klare Marktsignal für Erneuerbare und sichert Investitionszyklen nicht ausreichend ab. Für die Immobilienwirtschaft – sowohl Wohnungsunternehmen als auch Gewerbeakteure – steigt dadurch das Risiko von Lock-In-Effekten, Stranded Assets und deutlich höheren Betriebskosten. Hervorzuheben ist die Wirkung von steigenden Betriebskosten besonders im Wohnbereich, welche folglich zur Verstärkung von sozialen Verwerfungen in einkommensschwachen Haushalten führen können. Insbesondere sollten besonders Mehrfachinvestitionen unbedingt vermieden werden. Andernfalls drohen ohne gezielte Entlastungsmaßnahmen spürbare Miet- und Nebenkostensteigerungen insbesondere in einkommensschwachen Haushalten

Entscheidend ist: Ein solcher Ansatz gefährdet massiv die Wärmewende und droht, das Erreichen der zentralen Klimaziele 2045 erheblich zu verzögern und den notwendigen Investitionsbedarf stark anzuheben.

Ein hybrides System aus EE-Mindestanteil und CO₂-Ziel schafft dagegen regulatorische Klarheit, investive Planbarkeit und gleichzeitig Flexibilität für komplexe Anwendungsfälle. Mit diesem Ansatz lassen sich Klimaziele zuverlässiger erreichen, die Wärmewende wirksamer vorantreiben, Investitionssicherheit gewährleisten und industrielpolitische Stabilität sicherstellen.

STELLUNGNAHME

Die Diskussion um eine Umstellung von einem festen Anteil erneuerbarer Energien auf ein reines CO₂-Steuerungsregime zeigt deutlich, dass ein solcher Wechsel zwar kurzfristig mehr Flexibilität und geringere Investitionskosten ermöglichen würde, langfristig jedoch erhebliche Risiken birgt. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich insbesondere Gefahren durch Lock-in-Effekte, steigende Betriebskosten und einen hohen Nachweisaufwand, die eine Verlangsamung der Wärmewende sowie einen Investitionsstau nach sich ziehen könnten.

Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen verschärfen diese Problematik. Vor dem Hintergrund der europäischen Gebäuderichtlinie ist Rechtssicherheit unerlässlich, da andernfalls Klageverfahren vor Bundesverfassungsgericht oder EuGH drohen, die den Regulierungsprozess zusätzlich verzögern. Mit der Einführung des EU ETS II steigt zudem das Risiko steigender Betriebskosten für Betreiber, Eigentümer und Mieter. Bereits heute zeigen sich die Auswirkungen regulatorischer Unsicherheit: schnelle Änderungen von Fördermechanismen und lange Genehmigungsverfahren wirken hemmend, und Attentismus ist im Markt klar erkennbar.

Ein reines CO₂-Regime setzt primär Anreize für kurzfristige Emissionsreduktionen, garantiert jedoch nicht, dass bis 2045 eine vollständige Umstellung auf erneuerbare Energien erreicht wird. Um diese Lücke zu schließen, wären harte Ausstiegspflichten für fossile Infrastrukturen notwendig, die politisch und gesellschaftlich, nach den Erfahrungen der letzten Legislatur, schwer durchsetzbar erscheinen. Hinzu kommt die Gefahr, dass Übergangstechnologien bevorzugt werden, während strukturelle Maßnahmen wie die energetische Sanierung der Gebäudehülle oder Investitionen in Anlagentechnik und Infrastruktur vernachlässigt werden könnten. In Verbindung mit steigenden Finanzierungskosten, begrenzten Kapazitäten im Markt und einer hohen politischen Komplexität verstärkt sich das Risiko von Investitionsaufschüben und steigenden Betriebskosten.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein hybrides System als geeigneterer Ansatz. Dieses kombiniert einen verbindlichen Mindestanteil erneuerbarer Energien von 65% EE-Anteil mit ergänzenden CO₂-Zielwerten. Dadurch werden Planungssicherheit geschaffen, Regime- und Methodikrisiken reduziert und das notwendige Investitionstempo gesichert. Die EE-Quote dient hierbei als verlässlicher Mindeststandard, während CO₂-Ziele Spielräume für komplexere Konstellationen wie Quartiere eröffnen. Ergänzt durch stabile Fördermechanismen, klare Übergangsfristen und eine transparente Methodik trägt ein solches Modell dazu bei, die Klimaziele bis 2045 zuverlässig zu erreichen.

Insgesamt ist festzuhalten: Ziel- und Investitionssicherheit sind für die Transformation des gesamten Gebäudesektor entscheidender als maximale Flexibilität. Ein vollständiger Wechsel auf ein reines CO₂-Regime ist daher nicht empfehlenswert. Ein hybrides Modell stellt den ausgewogenen und realistischeren Weg dar. Mehrfachinvestitionen in die Anlagentechnik sowohl die Gebäudesubstanz sind unbedingt zu vermeiden. Insbesondere da Folgekosten sowie höhere Betriebskosten auf Nutzer und Mieter umgelegt werden und soziale Härten zunehmen sowie Standortbedingungen sich verschlechtern könnten.

AUSWIRKUNG EINER UMSTELLUNG VON 65% EE-ANTEIL AUF REINE CO₂-EMISSIONSEFFIZIENZ

I. Markt- und Investitionssicherheit: Eine Umstellung verändert die Regulatorik grundlegend und kann zu Attentismus führen

- Ein Wechsel der Steuerungsgröße verändert den regulatorischen Rahmen grundlegend und birgt das Risiko von Attentismus im Wärmemarkt
- Abweichungen von europäischen Vorgaben könnten Klagen, Vertragsverletzungsverfahren und Strafzahlungen auslösen – mit direkten Folgen für den öffentlichen Haushalt und Kapitalflüsse
- Der bisher klar definierte EE-Anteil von 65 % gibt Marktteilnehmern eindeutige Planungs- und Investitionsgrundlagen. Die Investitionspläne und technischen Konzeptionierungen müssten erneut aufwendige Planungsprozesse durchlaufen und überarbeitet werden.
- Bewertungsgrundlagen im Rahmen der Taxonomie und ESG-Berichterstattung könnten an Wert verlieren; bestehende Portfoliostrategien würden an Stabilität einbüßen und Stranded-Asset-Risiken würden erhöht

II. Lock-In-Risiken & Investitionszyklen: Hohe Lebenszyklen erfordern langfristige Planungsgrundlage

- Für die Gebäudehülle aber auch technische Anlagen der Gebäudeausrüstung sowie Wärmeerzeuger werden mit hohen Investitionszyklen gearbeitet. Fehlsteuerungen binden entsprechendes Kapital über große Zeiträume
- Ein reines CO₂-Signal könnte Übergangstechnologien kurzfristig bevorreiten, die nicht kompatibel mit dem Ziel 2045 sind. Dies führt zu Doppel-Investitionen (CAPEX heute, Ersatz vor 2045). Dies widerspricht grundlegend den langen Investitionszyklen. Ein verbindlicher EE-Mindestanteil reduziert dieses Risiko, da er Investitionen strukturell in Richtung dekarbonisierter Technologien lenkt
- Eine langfristige Planungsgrundlage kann nur durch die Verzahnung verschiedener Instrumente im Mix gelingen. Schraubt man Vorgaben zugunsten reiner CO₂-Emissionssteuerung zurück, müssen andere Instrumente, beispielsweise ordnungsrechtliche Eingriffe, verstärkt werden. ¹

III. Abschwächung des Marktsignals für Erneuerbare: Fossile Systeme mit niedriger CO₂-Bilanz könnten Fehlanreize schaffen – Höhere Betriebskosten für Nutzer

- Der 65 % EE-Standard setzt ein unmittelbares Marktsignal für Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse sowie erneuerbare Fernwärmе.
- Unter einer CO₂-Logik könnten fossile Systeme mit begrenzter Emissionsminderung wieder wettbewerbsfähig werden, z. B. Gasbrennwertsysteme mit geringem Biogasanteil. Diese können zu höheren Betriebskosten führen, welche Eigentümer & Mieter belasten. ²

¹ Vgl. Der strategische Instrumentenmix 2025 – Ausblick auf die Gebäudeenergiepolitik in Deutschland, Policy Brief, Guidehouse Germany, DENEFF, deneff.org | April 2024

² Vgl. *Heizkosten und Treibhausgasemissionen in Bestandswohngebäuden – Aktualisierung auf Basis der GEG-Novelle 2024*, Ariadne-Analyse, Ariadne-Projekt / PIK / Fraunhofer ISE | Juni 2024

- Die Nachfrage und Produktionskapazitäten in der erneuerbaren Industrie würde geschwächt werden. Dies kann zu Arbeitsplatzverlusten sowie De-Industrialisierungsrisiken mit Bezug zu diesen Industriezweigen führen.
- Für Eigentümer von Wohnimmobilien sowie im vermieteten Wohnungsmarkt drohen durch langfristig höhere Betriebskosten steigende CO₂-Preise; für Gewerbeimmobilien wächst das Risiko sinkender Wettbewerbsfähigkeit durch hohe Betriebskosten

IV. Einfluss auf Förderkulisse: Unsicherheiten und Fehlallokationen von Fördermitteln vermeiden

- Die BEG ist bislang eng an EE-Quoten gekoppelt. Eine Umstellung auf eine grundlegend andere Stellgröße erfordert erhebliche Anpassungen mit der Gefahr von Übergangslücken und Förderstopps³
- Der politische Wille zur Neustrukturierung auf Effizienz ist nachvollziehbar und richtig, setzt aber klare Leitplanken voraus. Nur in Kombination mit einem EE-Mindeststandard entstehen kumulative Signale
- Ohne klare EE-Quoten könnten Fördermittel ineffizient eingesetzt werden, indem sie CO₂-marginal günstigere, aber nicht zukunftsfähige Technologien subventionieren. Es besteht somit die konkrete Gefahr von Fehlallokationen die Mitnahmeeffekte begünstigen.
- Für Kapitalmärkte und Banken ist ein transparenter Förderrahmen entscheidend. Unsicherheit erhöht Risikoaufschläge und erschwert die Finanzierung von Projekten. Diese würden jedoch durch eine grundlegende Neustrukturierung direkt in den Markt getrieben

V. Technologische Verschiebungen: Gefahr von Investitionen in Übergangstechnologien, die langfristig nicht kompatibel mit Klimazielen sind

- Es besteht das Risiko, dass Investitionen in langlebige fossile Infrastruktur getätigt werden, die später mit hohen Zusatzkosten ersetzt werden muss.⁴
- EE-Mindestquoten sind ein binäres, justiziables Kriterium („erfüllt/nicht erfüllt“). Das reduziert Interpretationsspielräume und beschleunigt Entscheidungen entlang der Kette (Planung, Finanzierung, Genehmigung, Ausführung)
- Für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 ist die Sicherung einer klaren Zielarchitektur wichtiger als kurzfristige Effizienzoptimierungen

³ Vgl. *Evaluation der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Kurzfassung des Endberichts*. Prognos, ifeu, FIW München, iTG energiewechsel.de | Februar 2025

⁴ Vgl. *Heizkosten und Treibhausgasemissionen in Bestandswohngebäuden – Aktualisierung auf Basis der GEG-Novelle 2024*. Fraunhofer ISE. fraunhofer.de | Dezember 2024