



Der Sanierungsfall: Warum der Gebäudesektor nicht auf Kurs kommt

Ute Pappelbaum

Der Gebäudesektor emittiert mehr CO₂ als erlaubt. Laut dem dena-Gebäudereport 2026 lagen die Emissionen im Jahr 2024 bei rund 100,5 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent – erlaubt waren laut Klimaschutzgesetz 95,8 Millionen. Die Differenz: fünf Millionen Tonnen. Was wie eine moderate Überschreitung klingt, ist in Wahrheit strukturell fest verankert. Denn: Der Rückgang der Emissionen folgt nicht einer strategischen Steuerung, sondern milden Wintern. Das heißt: Die Minderungen sind nicht planbar – und damit politisch wie energetisch unzuverlässig.

Der Preis für CO₂ steigt – aber er verändert wenig

Ein Blick auf den Emissionshandel zeigt das Dilemma: Im dritten Quartal 2025 lag der europäische CO₂-Zertifikatspreis bei 72,70 Euro pro Tonne – ein historischer Höchststand und mehr als das Zehnfache des Werts von 2017. Doch trotz dieser Preisentwicklung bleibt die Wirkung im Gebäudesektor schwach. Die Gründe sind systemisch: Heizsysteme werden langfristig installiert, ihre Austauschzyklen liegen oft bei 20 bis 30 Jahren. Sanierungsentscheidungen folgen nicht kurzfristigen Preisimpulsen, sondern langfristiger Finanzierbarkeit, Planungs- und Genehmigungslogik.

Zudem sind viele Eigentümer – insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment – weder organisatorisch noch finanziell in der Lage, auf Preissignale zu reagieren.

Der Preis signalisiert Knappheit – aber er mobilisiert keine Strukturveränderung. Er bleibt ein theoretischer Steuerungsmechanismus in einem praktisch blockierten System.

Fernwärme wächst, aber erreicht nicht den Bestand

Einzelne Fortschritte werden dennoch sichtbar. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Fernwärmeezeugung steigt – im Jahr 2024 auf 21,9%. Auch die gesetzlich verankerte kommunale Wärmeplanung setzt neue Impulse: Ab Mitte 2026 sind Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verpflichtet, ihre Wärmeversorgung systematisch zu planen. Doch der Gebäudereport zeigt: Diese Planungen sind notwendig, aber nicht hinreichend. Denn Planung ersetzt keine Umsetzung.

Wärmenetze entstehen überwiegend in Neubaugebieten, dichten Quartieren oder öffentlichen Infrastrukturräumen. Der große Rest – die strukturell kleinteiligen, heterogenen Bestandsviertel – bleibt oft außen vor. Die Wärmewende erreicht also genau dort ihre Grenze, wo der größte Sanierungsbedarf besteht. Die Folge: Die vorhandenen Fortschritte sind punktuell, aber nicht flächendeckend. Fortschritt findet statt – aber er erreicht nicht die Fläche.

Ohne strukturelle Unterstützung bleibt der Anspruch auf Klimaneutralität eine Zumutung für Eigentum im Bestand.

Fragmentierung als Hauptursache

Das eigentliche Problem ist nicht technologischer Art – es ist organisatorisch. Der Gebäudesektor besteht aus Millionen dezentraler Einheiten mit ebenso vielen Entscheidungsträgern. Unterschiedliche Eigentümerstrukturen, divergierende Baujahre, ungleiche energetische Ausgangszustände und eine Vielzahl an Förderbedingungen machen die Steuerung schwer. Politische Ziele sind zentral, aber die Umsetzung ist lokal, individuell und oft zufallsabhängig.

Förderprogramme wirken selektiv. Die Rahmenbedingungen ändern sich regelmäßig. Genehmigungen dauern zu lange, Beratungsstrukturen sind überfordert. Der Gebäudereport macht deutlich: Die Emissionen sinken – aber nicht strukturell. Die Wärmeplanung kommt – aber ihre Umsetzungstiefe bleibt begrenzt. Der CO₂-Preis steigt – aber er erreicht nicht die betroffenen Entscheidungen. Der Gebäudebereich ist kein technisches Problem. Er ist ein strukturelles Steuerungsproblem.

Was fehlt, ist Tiefe – nicht Tempo

Die zentrale strukturelle Konsequenz lautet: Nicht die Geschwindigkeit, sondern die Verbindlichkeit entscheidet. Planungstiefe vor Planungsvolumen. Umsetzungskapazitäten vor Ankündigungen. Steuerung durch robuste Standards, nicht durch wechselnde Förderkulissen. Die Energiewende im Gebäudesektor braucht keine neuen Visionen. Sie braucht eine belastbare Umsetzungssystematik – technisch, organisatorisch und administrativ.

Für Eigentümer bedeutet das: Solange Planung, Förderung und technische Umsetzung nicht besser ineinandergreifen, bleibt energetische Sanierung ein Risiko – organisatorisch, finanziell und rechtlich. Wer heute investiert, braucht verlässliche Rahmenbedingungen, planbare Fristen und abgestimmte Systeme. Einzelmaßnahmen greifen zu kurz. Langfristig tragfähig wird nur, was technisch integriert, rechtlich abgesichert und wirtschaftlich kalkulierbar ist.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948003/gebaeudesektor-sanierungsfall-2026/>