

Stellungnahme des Verbands Wohneigentum e. V.

Zu den zum 21. Juli 2026 in Kraft tretenden Anpassungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Der Verband Wohneigentum e. V. ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Er vertritt und berät rund 300.000 Mitgliedsfamilien und setzt sich für bezahlbares, klimafreundliches und zukunftssicheres Wohneigentum ein.

Die zum 21. Juli 2026 in Kraft tretenden Änderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) enthalten sowohl sinnvolle Weiterentwicklungen als auch erhebliche Verschlechterungen für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus Sicht des Verbands senden insbesondere die Kürzungen der Förderungen ein falsches Signal. Gerade in einer Zeit, in der der Gebäudesektor seine Klimaziele weiterhin deutlich verfehlt, müssten Anreize für energetische Sanierungen und den Austausch fossiler Heizungen gestärkt statt abgeschwächt werden.

Fehlende Planungssicherheit untergräbt das Vertrauen

Besonders kritisch bewertet der Verband das Verfahren. Zwischen der Ankündigung der neuen Förderbedingungen und dem Antragsstopp lag praktisch nur ein Tag. Gleichzeitig war das KfW-Antragsportal aufgrund der hohen Nachfrage zeitweise überlastet, sodass viele Eigentümerinnen und Eigentümer die bisherigen Förderbedingungen trotz bereits laufender Planungen nicht mehr nutzen konnten.

Wer Investitionen von mehreren zehntausend Euro tätigen soll, braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Förderprogramme dürfen nicht faktisch über Nacht geändert werden. Der Verband fordert deshalb künftig angemessene Übergangsfristen und einen wirksamen Vertrauensschutz für Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich bereits nachweislich in einer konkreten Sanierungsplanung befinden.

Förderkürzungen setzen die falschen Anreize

Die Grundförderung für den Heizungstausch bleibt zwar unverändert bei 30 Prozent. Gleichzeitig wird jedoch der förderfähige Höchstbetrag reduziert und künftig schrittweise weiter abgesenkt. Parallel wird der Klimageschwindigkeitsbonus bis 2028 vollständig abgeschmolzen. Hinzu kommen der Wegfall des Effizienzbonus sowie des Emissionsminderungszuschlags.

Diese Entwicklung hält der Verband für klimapolitisch widersprüchlich. Wenn die Bundesregierung gleichzeitig eine deutliche Steigerung der Sanierungsrate anstrebt, dürfen die finanziellen Anreize hierfür nicht kontinuierlich reduziert werden.

Aus rein fiskalischer Sicht mag eine Reduzierung der Fördermittel nachvollziehbar erscheinen. Die energetische Verbesserung des Gebäudebestands bleibt jedoch einer der zentralen Hebel zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Eine verlässliche Förderung selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer ist dabei von besonderer Bedeutung, da ein erheblicher Teil dieser Gruppe die erforderlichen Investitionen aus eigenen Mitteln nicht ohne Weiteres aufbringen kann. Nach einer Kurzexpertise der Paritätischen Forschungsstelle liegt das Finanzvermögen der Hälfte aller Haushalte, die ausschließlich selbstgenutztes Wohneigentum besitzen, bei höchstens 30.000 Euro; 13 Prozent dieser Haushalte verfügen über gar kein Finanzvermögen. Notwendige Einsparungen im Bundeshaushalt sollten daher nicht zulasten der Förderung selbstnutzender privater Eigentümerinnen und Eigentümer vorgenommen werden, sondern an anderer Stelle ansetzen.

Vielmehr besteht die Gefahr, dass Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund der Höhe der notwendigen Investitionen diese zeitlich verschieben. Das ist weder aus Sicht des Klimaschutzes noch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Mit dem steigenden CO₂-Preis und dem europäischen Emissionshandel (ETS2) werden fossile Energieträger in den kommenden Jahren voraussichtlich deutlich teurer. Wer heute notwendige Sanierungen oder einen Heizungstausch aus finanziellen Gründen aufschiebt, läuft Gefahr, künftig sowohl mit höheren Investitionskosten als auch mit steigenden Heizkosten belastet zu werden.

Soziale Verbesserungen gehen in die richtige Richtung

Der neu eingeführte Familienzuschlag verbessert die Fördermöglichkeiten für Familien mit minderjährigen Kindern und ist grundsätzlich zu begrüßen. Konkret reduziert sich das für den Einkommensbonus zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen pauschal und einmalig um 10.000 Euro, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt gemeldet ist (Nummer 8.4.5 der Förderrichtlinie BEG EM). Dadurch verschieben sich die maßgeblichen Einkommensgrenzen für Familien faktisch nach oben: Die Obergrenze für den höchsten Bonussatz von 40 Prozentpunkten liegt für sie bei 40.000 statt 30.000 Euro, die Grenze zum mittleren Bonussatz bei 50.000 statt 40.000 Euro. Auch bei der Obergrenze der Gesamtförderung wirkt sich der Zuschlag aus: Der maximale Zuschusssatz von 80 Prozent gilt für Familien bereits bis zu einem Haushaltsjahreseinkommen von 40.000 Euro statt 30.000 Euro. Eine Familie mit einem Kind und einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von beispielsweise 38.000 Euro würde damit trotz eines nominal über der ursprünglichen Schwelle liegenden Einkommens weiterhin vom höchsten Bonussatz profitieren – ein Familienhaushalt ohne Kinder mit demselben Einkommen hingegen nicht.

Der Familienzuschlag kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass gleichzeitig an anderer Stelle wesentliche Förderbestandteile gekürzt oder vollständig abgeschafft werden. Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer werden die Gesamtfördermöglichkeiten daher trotz einzelner Verbesserungen geringer ausfallen.

Positive Impulse sollten ausgebaut werden

Zu begrüßen ist außerdem die Einführung zusätzlicher Förderungen für sogenannte Worst Performing Buildings (WPB). Als WPB gilt ein Gebäude, wenn dessen Energiebedarf durch eine Berechnung nach DIN V 18599 mit mindestens 300 kWh pro Quadratmeter und Jahr nachgewiesen wird, oder – bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung – wenn das Gebäude vor 1957 errichtet und die Gebäudehülle im Wesentlichen unsaniert ist. Der Verband hält diese Schwelle für zu eng gefasst und fordert, den WPB-Status bereits ab Energieeffizienzklasse F beziehungsweise einem Energiebedarf von 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr zu gewähren. Damit würde ein deutlich größerer Teil des besonders sanierungsbedürftigen Altbaubestands von der Zusatzförderung profitieren, statt – wie nach der aktuellen Schwelle von 300 kWh/(m²a) – nur die energetisch schlechteste Gebäudeklasse zu erfassen. Gerade besonders sanierungsbedürftige Gebäude verfügen über erhebliche Energieeinsparpotenziale und sollten gezielt unterstützt werden.

Entscheidend wird allerdings sein, dass der notwendige Nachweis möglichst unbürokratisch durch Vorlage des Energieausweises erfolgt und keine zusätzlichen Hürden schafft. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein verbrauchsbasierter Energieausweis, über den viele Bestandsgebäude bereits verfügen, für den Nachweis nicht ausreicht; erforderlich ist eine bedarfsbasierte Berechnung nach DIN V 18599, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als ein Jahr sein darf. Eigentümerinnen und Eigentümer ohne aktuellen Bedarfsausweis müssen diesen daher zusätzlich beauftragen, was mit spürbaren Mehrkosten verbunden ist.

Ebenfalls positiv bewertet der Verband die stärkere Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsklasse, die künftig den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes einbezieht. Damit wird erstmals auch die sogenannte graue Energie stärker berücksichtigt. Das ist ein bedeutender Schritt hin zu einer ganzheitlichen Bewertung der Klimawirkung von Gebäuden.

Auch die ausgebaute Förderung serieller Sanierungen ist zu begrüßen. Unter serieller Sanierung versteht man den Einsatz industriell vorgefertigter, im Werk produzierter Fassaden- und Dachelemente, die vor Ort mit hoher Präzision montiert werden und dadurch die Bauzeit gegenüber konventioneller Sanierung erheblich verkürzen können. Industriell vorgefertigte Sanierungslösungen können dazu beitragen, Modernisierungen schneller, kostengünstiger und effizienter umzusetzen. Der Verband weist jedoch darauf hin, dass sich serielle Sanierungslösungen bislang vor allem für größere, typisierte Gebäudebestände rechnen, wie sie insbesondere bei Wohnungsunternehmen und größeren Eigentümergemeinschaften vorkommen. Private Kleineigentümerinnen und -

eigentümer, insbesondere von Einfamilienhäusern mit individuellem Zuschnitt, profitieren von diesem Instrument bislang deutlich seltener. Der Verband fordert daher, die Fördersystematik so weiterzuentwickeln, dass auch für Einfamilienhäuser wirtschaftlich tragfähige serielle oder teilserielle Lösungen entstehen und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer nicht faktisch von diesem Fördervorteil ausgeschlossen bleiben.

Weitere Änderungen kritisch prüfen

Ein besonderer Rückschlag ist jedoch der Wegfall des iSFP-Bonus für kleinere Einzelmaßnahmen unterhalb der neuen Investitionsschwelle. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer, besonders mit geringerem Einkommen, können sich keine umfassende Komplettsanierung leisten und modernisieren ihre Gebäude deshalb Schritt für Schritt. Gerade diese Gruppe sollte weiterhin gezielt unterstützt werden.

Der Verband begrüßt grundsätzlich das Ziel, die europäische Wertschöpfung zu stärken. Es ist jedoch zu prüfen, ob der vorgesehene Wertschöpfungsbonus die in vielen Fällen höheren Anschaffungskosten EU-gefertigter Wärmepumpen tatsächlich ausreichend kompensiert. Andernfalls besteht die Gefahr, dass notwendige Heizungsmodernisierungen aus wirtschaftlichen Gründen verschoben werden.

Fazit

Die Änderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude enthalten durchaus sinnvolle Ansätze. Insbesondere die stärkere Unterstützung von Familien, die Förderung besonders sanierungsbedürftiger Gebäude sowie die Einführung der Nachhaltigkeitsklasse und die bessere Förderung serieller Sanierungen sind ausdrücklich zu begrüßen. Dabei muss jedoch die Schwelle für Worst Performing Buildings deutlich abgesenkt werden, damit sie tatsächlich einen relevanten Teil des sanierungsbedürftigen Altbaubestands erfasst, und die Förderung serieller Sanierungen muss so weiterentwickelt werden, dass auch private Kleineigentümerinnen und -eigentümer sowie Einfamilienhäuser wirtschaftlich tragfähig davon profitieren.

Gleichzeitig schwächen sinkende Förderhöchstbeträge, der verfrühte schrittweise Wegfall wichtiger Boni und die Kürzung bestehender Förderanreize die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümerinnen und Eigentümer. Das geschieht ausgerechnet zu einem Zeitpunkt, an dem Deutschland seine Klimaziele im Gebäudesektor weiterhin deutlich verfehlt.

Der Verband Wohneigentum warnt deshalb davor, die Förderlandschaft schon jetzt schrittweise zurückzufahren. Wer den Austausch alter Heizungen und energetische Sanierungen finanziell weniger attraktiv macht, riskiert, dass notwendige Investitionen aufgeschoben werden. Das hilft weder dem Klimaschutz noch den Eigentümerinnen und Eigentümern. Förderpolitik muss Verlässlichkeit schaffen, Investitionen ermöglichen und Anreize setzen – nicht abbauen.