



Positionspapier

Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor





Deutschlands Klimapolitik steht am Scheideweg

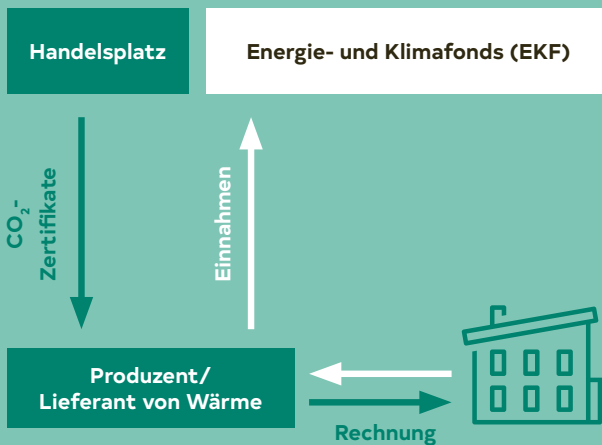
Der Corona-Pandemie ist es zu verdanken, dass Deutschland seine selbstgesteckten nationalen Klimaziele bis Ende 2020 doch noch erreichen wird. Dieser Einmaleffekt allein bringt jedoch noch lange keine Trendwende. Das **Ziel, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen**, liegt nach wie vor in weiter Ferne. Die jährliche Sanierungsrate von rund einem Prozent müsste nahezu verdreifacht werden. Doch **das vorhandene Instrumentarium reicht nicht aus**, um die enormen Einsparpotenziale effizient zu nutzen. Im Gebäudebereich treten wir schlicht auf der Stelle. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- **Hohe Investitionskosten schrecken ab:** Energetische Maßnahmen im Bestand sind teuer. Selbstnutzern und privaten Kleinvermietern fehlt häufig das nötige Eigenkapital. Vermieter haben das Problem, dass Maßnahmen nur selten reibungslos verlaufen, weil Einsprüche erhoben, behördliche Genehmigungen spät gegeben und Umsetzungen für die Bewohner gefunden werden müssen. Das erhöht die Kosten zusätzlich.
- **Energetische Modernisierungen lösen Ängste aus:** Die Vorstellung, sich die eigene Wohnung nicht mehr leisten zu können, weil die Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden, hat zunehmend für Verunsicherung gesorgt.
- **Wohnkostenbelastung steigt:** In Zeiten, in denen Wohnraum vielerorts knapp ist, stehen Klimaschutz und Bezahlbarkeit in einem Zielkonflikt zueinander. Soziale Härten entstehen dadurch, dass durch die Energiewende, die Verknappung von Ressourcen und die neue CO₂-Bepreisung auf Wärmelieferung die ohnehin hohen Energiekosten immer weiter steigen.

Wir müssen Klimaschutz und Sozialverträglichkeit zusammenbringen. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur im **Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern** gemeinschaftlich gelingen kann.

Wir sind überzeugt: Der Energie- und Klimafonds (EKF) ist das zentrale Instrument

Die Deutsche Wohnen begrüßt, dass die Bundesregierung einen nationalen Emissionshandel für den Wärmesektor einführt, um die im Gebäudesektor verursachten CO₂-Emissionen zu bepreisen.



Zur Funktionsweise:

Der Wärmeproduzent bzw. Lieferant erwirbt Verschmutzungsrechte am Markt, sogenannte CO₂-Zertifikate, die er dem Nutzer in der Wohnung oder im Haus in Rechnung stellt (Pfeile in **Türkis**). Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung fließen in den Energie- und Klimafonds (Pfeile in **Weiß**).

Aus dem EKF werden Maßnahmen bezahlt, die dem Klimaschutz und der Energiewende zugutekommen. Doch **der EKF bleibt derzeit hinter seinen Möglichkeiten zurück**, weil fast nur Projekte im Verkehrsbereich finanziert werden: zum Beispiel die Reduzierung der Mehrwertsteuer auf Bahnfahrten, Erhöhung der Pendlerpauschale, Förderung von Elektromobilität samt Batteriezellenproduktion und Subventionen für erneuerbare Energien. Zusätzlich brauchen wir zwingend deutlich mehr Investitionen im Gebäudesektor!



Unser Vorschlag für einen klimaneutralen Gebäudebestand ...

- wird die **Sanierungsrate** sprunghaft **ansteigen** lassen.
- **entlastet Nutzer und Eigentümer** in gleicher Weise.
- gibt Bürgern das Geld aus der CO₂-Bepreisung zurück.
- fängt die **Energiekostensteigerungen** wirksam ab.
- lässt uns gemeinsam die **Klimaziele erreichen**.

Die Eckpunkte des Konzepts

- **Der Energie- und Klimafonds beteiligt sich an der Modernisierung:**
Im ersten Jahr übernimmt der EKF die vollen 8 Prozent der Modernisierungsumlage für den Mieter bzw. 8 Prozent der Modernisierungskosten bei Selbstnutzern im ersten Jahr nach Abschluss der Modernisierung.
- **Die Mieter und Selbstnutzer profitieren unmittelbar von der Wohnwert-Erhöhung und Einsparung von Energiekosten:**
Die Förderung ist befristet auf 15 Jahre nach Abschluss der Modernisierung und schmilzt für Mieter und Selbstnutzer Jahr für Jahr linear ab.
- **Kumulationsverbot von Fördermitteln:** Zusätzliche Förderungen für Selbstnutzer und Kapitalanleger im Zusammenhang mit Modernisierungen entfallen vollständig.
- **Individuelle Härtefälle werden weiterhin berücksichtigt:**
Keine Änderung der Rechtslage im Mietrecht.
- **Das System der Instandhaltung bleibt unverändert:** Instandhaltungen werden auch weiterhin vom Vermieter bzw. Selbstnutzer getragen; genauso wie das Investitionsrisiko von Klimaschutzmaßnahmen. Gleiches gilt für etwaige Instandsetzungsmaßnahmen an bereits modernisierten Bauteilen. Auch diese werden komplett vom Vermieter getragen.
- **Mietersprechen der Deutsche Wohnen hat Bestand:** Darüber hinaus stellt die Deutsche Wohnen in Form ihres „Mietersprechens“ sicher, dass kein Mieter im Zuge einer auf Modernisierungsmaßnahmen beruhenden Mieterhöhung mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete seiner Wohnung aufwenden muss.

Viele Vorteile, die überzeugen!

Bei diesem Vorschlag gibt es nur Gewinner:

- **das Klima**, weil energetisch modernisiert wird,
- **der Staat**, weil international bindende Klimaziele erreicht werden und der Konjunkturmotor angeworfen wird,
- **der Mieter**, weil er entlastet wird,
- **der Kapitalanleger**, weil Modernisierungsmaßnahmen auf größere Akzeptanz bei Mietern treffen,
- **der Selbstnutzer**, weil er sich die aufwendige Modernisierung leisten kann,
- **der Gesetzgeber**, weil ein politisches Problem gelöst wird.

CO₂-Bepreisung: Den Bürgern das Geld zurückgeben

Die neue CO₂-Bepreisung wird dem EKF bis zu 18,8 Mrd. Euro bis 2023 einbringen. Den Bürgern sollte das Geld in Verbindung mit gutem, effizientem Klimaschutz zurückgegeben werden.

- **Kosten des Vorschlags:** rund 4,3 Mrd. Euro pro Jahr (2,37 Mrd. Euro für Mietbestand; 1,93 Mrd. Euro für Selbstnutzer-Bestand)
- **Problemlose Gegenfinanzierung:** aus EKF-Rücklage (6,12 Mrd. Euro), den zu erwartenden Einnahmen (2,56 Mrd. Euro pro Jahr) und Umschichtungen im Bundeshaushalt für nicht mehr gebrauchte Programme (3,2 Mrd. Euro).

Vorteile für Mieter

- **Mieter wird von Wohnkosten entlastet:** Die abschmelzende Finanzierung der Modernisierungsumlage aus dem EKF entlastet den Mieter von Wohnkosten, die infolge von Modernisierungen ansonsten sprunghaft ansteigen würden.
- **Nebenkosten sinken:** Aufgrund der Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Belastung reduziert sich die Warmmiete dauerhaft gegenüber einer unsanierten Wohnung. Das ist für jeden Mieter unmittelbar in der Betriebskostenabrechnung spürbar. Auch der erhöhte Wohnwert stellt sich sofort ein.
- **Bezahlbarkeit bleibt erhalten:** Da alle Regelungen der sozialen Härten unberührt bleiben, wird bezahlbarer Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte sichergestellt.

Vorteile für Selbstnutzer

- **Intransparenter Förderdschungel wird entschlackt:** Da andere Förderinstrumente nicht mehr gebraucht werden, können diese weitgehend abgeschafft werden. So wird die Förderlandschaft transparenter, leichter zugänglich und gerechter.
- **Hohe Anreizwirkung wird erzielt:** Modernisierungen sind kapitalintensiv, weshalb die Förderung vor allem jenen hilft, die in den eigenen vier Wänden etwas für den Klimaschutz tun wollen.

Vorteile für den Gesetzgeber

- **Bürgern wird Geld zurückgegeben:** Die Einnahmen der CO₂-Bepreisung aus dem Gebäudesektor fließen in den Immobilienbestand zurück und steigern die Energieeffizienz.
- **Sanierungsrate steigt:** Mit dieser großen Sanierungswelle können die Klimaziele und ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.
- **Konjunkturprogramm aufgelegt:** Das ausführende Handwerk würde einen massiven Schub erfahren und damit Steuern und Sozialabgaben für den Staat sichern.
- **Leicht umsetzbar:** Die Reform orientiert sich an der gegenwärtigen Rechtslage und setzt nur eine geringfügige Anpassung in § 559a, Abs. 1 BGB zur Modernisierungsumlage voraus.
- **Mitnahmeeffekte ausgeschlossen:** Da der Vermieter unverändert nur 8 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten auf die Miete umlegen darf, übernimmt er auch weiterhin wesentlich Verantwortung für die Kosten einer Modernisierung. Der Vermieter wird deshalb auch künftig wirtschaftlich kalkulieren müssen und durch sein Handeln zu keinen Mitnahmeeffekten beitragen.



Fact Sheet

Von den 40,6 Mio. Wohnungen in Deutschland werden 17,3 Mio. von den Eigentümern bewohnt und 21,2 Mio. vermietet. Zwei Drittel dieses Mietbestands werden von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften gehalten, nur etwa 2,7 Mio. von privatwirtschaftlichen Unternehmen.

Mietbestand

21,2 Mio. aller Wohnungen werden gemietet, davon gehören zwei Drittel privaten Kleinstvermietern.

Alte Regelung

- Der Vermieter kann nach Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme 8 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umlegen.
- Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Neue Regelung

- Die Modernisierungsumlage von 8 Prozent wird sowohl vom Mieter als auch ergänzend aus dem EKF finanziert, um die Mieterbelastung zu verringern.
- Der EKF beteiligt sich an der Modernisierungsumlage befristet auf 15 Jahre nach Abschluss der Modernisierung.
- Die Finanzierung wird linear abgeschmolzen, das heißt: Die Belastung für den EKF-Haushalt sinkt von Jahr zu Jahr. Der Mieter steigt sukzessive in die Klimaschutzkosten ein.
- Individuelle Härtefälle werden weiterhin berücksichtigt.



Nicht vermieteter Bestand in Selbstnutzung

17,3 Mio. aller Wohnungen werden von den Eigentümern bewohnt.

Alte Regelung

- Der Selbstnutzer trägt die Kosten der Modernisierung bisher vollständig selbst.
- Es gibt ein Sammelsurium an verschiedenen Förderprogrammen, die in Anspruch genommen werden können.
- Instandhaltungen und Instandsetzungen, die vielfach auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen anfallen, trägt der Selbstnutzer dauerhaft selbst.

Neue Regelung

- Der EKF übernimmt 8 Prozent der Modernisierungskosten im ersten Jahr.
- Dieser Förderanteil sinkt über eine Laufzeit von 15 Jahren linear ab.
- Zusätzliche staatliche Förderungen werden gestrichen.



Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon +49 30 897 86-0
Telefax +49 30 897 86-1000
www.deutsche-wohnen.com

Registergericht: Berlin-Charlottenburg,
HRB 190322 B
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE200816128

Vorstand:
Michael Zahn (Vorsitzender)
Philip Grosse
Henrik Thomsen
Lars Urbansky

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Matthias Hünlein

Stand: September 2020

Weitere Informationen zum Konzept finden
Sie unter: www.deutsche-wohnen.com/klimakonzept