

Bauzentrum Klimaherbst 19.10.2017

Energetische Sanierung - wohnungspolitisch bewertet

- Schwerpunkt hier aus Sicht der Mieter

-Klimaschutz : gesamtgesellschaftliches Ziel- geht alle an

- 40 % der Energie werden über den Gebäudebestand verbraucht

Ohne einen klimaneutralen Gebäudebestand **bis 2050** können zudem die Klimaschutzziele nicht erreicht werden.

-Bezahlbarkeit?

Hohe Belastung für Mieter: 11 %, oft weitere zusätzliche Modernisierungen: Aufzug, Balkon

-> führt zu Verdrängung

Relevanz des energetischen Zustands bei Anmietung ist abhängig vom

Wohnungsmarkt:

enger Wohnungsmarkt. Geringe Relevanz

entspannter Wohnungsmarkt: Vermarktungsmittel

energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind aber auch zwingend notwendig, damit auch zukünftig Menschen aus allen Einkommensklassen in angemessenem Wohnbestand leben können, da die Energiekosten steigen

Was treibt die Preise denn wirklich in die Höhe?

Weit verbreitete Forderung, EnEV nicht weiter zu verschärfen - ist das wirklich der Grund?

Die Ergebnisse des Papiers zur Wirtschaftlichkeit von energetischer Sanierung von DMB und DUH zeigen, dass **nicht die energetischen Anforderungen** an den Neubau oder die Bestandssanierung der **Kostentreiber** sind, sondern ganz andere Faktoren eine entscheidende Rolle spielen:

Steigende Mieten, gerade in Städten und Ballungsräumen, sind vor allem auf das

Missverhältnis von Angebot und Nachfrage zurückzuführen.

Der größte Preistreiber sind die stark angestiegenen, zahlreichen Möglichkeiten von Mietanpassungen bei Wiedervermietungsverträgen durch **unzureichende rechtliche Rahmenbedingungen**.

Neues Hintergrundpapier der Deutschen Umwelthilfe (<http://bit.ly/2x1hAZN>) zeigt auf:

Weder die energetischen Anforderungen beim Neubau noch die energetischen Sanierungen selbst sind die Kostentreiber, sondern die gesetzlichen Rahmenbedingungen

und eine **falsche Förderpolitik**

- Auch bei den **steigenden Baupreisen** spielen energetische Anforderungen eine untergeordnete Rolle. Andere Faktoren wie **gestiegene Grunderwerbssteuern (nicht in Bayern) und höhere Grundstückspreise** tragen in wesentlich größerem Umfang zu steigenden Baukosten bei.

Eine Absenkung der Energieeffizienz-Anforderungen führt demnach nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum.

Im Gegenteil: Langfristig profitieren Hauseigentümer und Mieter von niedrigeren Energieverbräuchen und Heizkosten.

-aber Sanierung führt zwar zu Einsparungen, allerdings derzeit selten Warmmietenneutral

- Die energetische Sanierung ist bereits heute in vielen Fällen **wirtschaftlich**. Um dies aber flächendeckend zu gewährleisten, ist die Politik gefordert, über eine Reihe von Maßnahmen sicherzustellen, dass **Sanierungen qualitativ hochwertig sind und sinnvoll aufeinander abgestimmt** werden.

Dazu kommen die **gezielte Anreizsetzung und eine gerechte Verteilung der Kosten**.

Die gesetzliche Regelung, dass

elf Prozent der Modernisierungskosten

zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen, ist ein Fremdkörper im geltenden Mietpreisrecht, **führt zu völlig überzogenen Mietpreissteigerungen**,

Rahmenbedingungen für die energetische Gebäudesanierung insbesondere im Mietwohnungsbereich zu verbessern, um einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Akteuren (Mieter, Vermieter) herbeizuführen.

Interessenausgleich: Investitionsanreiz und Amortisation vs. bezahlbares Wohnen :

„6-Punkte-Sofortprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäude“

DMB und DUH: (<https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/41572-deutsche-umwelthilfe-und-deutscher-mieterbund-fordern-sozialvertraegliche-gestaltung-der-energie.html>)

- **CO₂-Emissionen als Bemessungsmaßstab der Energiebesteuerung ergänzen**

Die bestehenden Energiesteuern müssen um eine CO₂-Komponente erweitert werden, um die ökologischen Folgekosten einzupreisen und so die Wettbewerbsfähigkeit von Energieeffizienzmaßnahmen und erneuerbaren Strom-Wärme-Anwendungen zu erhöhen. Für die Sozialverträglichkeit ist es wichtig, mögliche Verteilungseffekte zwischen den gesellschaftlichen Gruppen zu prüfen und einen Teil der Einnahmen aus Energiesteuern für die finanzielle Entlastung einkommensschwacher Haushalte zu verwenden (z.B. Heizkostenzuschuss, kostenlose Effizienzberatung). Für den Mietwohnungsbereich ist eine Lösung zu finden, die verhindert, dass Mieter mit höheren Energiekosten belastet werden, obwohl sie keinen Einfluss auf den Energieträger oder Entscheidungen zu

Modernisierungsinvestitionen haben.

- **Die Modernisierungsumlage anpassen.**

§ 559 BGB muss grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere muss die Modernisierungsumlage **von elf auf 4 Prozent** herabgesetzt werden. Dadurch kann die finanzielle Last für Mieter gesenkt werden.

Und Kappungsgrenze für energetische Sanierungen:

Innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren darf die Miete wegen energetischer Modernisierungen um **nicht mehr als 1,50 Euro/m²** steigen.

- **Fördermittel gezielt einsetzen und Anreize für Vermieter schaffen.**

Das gelingt nur, wenn der Vermieter **direkt von öffentlicher Förderung profitieren** kann die **Antragstellung weniger bürokratisch** erfolgt. Derzeit keine Verpflichtung der Anrechnung von Fördermitteln.

Deshalb dürfen öffentliche Fördermittel nicht länger auf die Modernisierungskosten angerechnet werden, sondern müssen **dem Eigentümer direkt** zugutekommen.

Hierdurch würde der Vermieter auch gleichzeitig einen Ausgleich zu der deutlich reduzierten Modernisierungsumlage erhalten.

- **Steuerliche Anreize für energetische Sanierungen setzen.**

Die steuerliche Förderung für selbstgenutzten Wohnraum muss **mindestens über zehn Jahre** laufen, progressionsunabhängig durch Abzug von der Steuerschuld.

Das Fördervolumen muss **mindestens 1,5 Milliarden Euro** pro Jahr betragen. Die Höhe und Voraussetzungen für den steuerlichen Abzug sollten am CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ausgerichtet werden.

- **Anpassung der Mietspiegelregelung vornehmen.** Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes muss **verbindlich in die Mietspiegel integriert** und zu einem klaren **Wettbewerbsfaktor** werden.

Es darf **keinen Automatismus** zwischen der Mieterhöhung bei energetischer Sanierung einiger Wohnungen und der Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete für alle Wohnungen geben.

- **Energetisch sanierten Wohnraum einkommensschwachen Haushalten zugänglich machen.**

Kommunen und Gemeinden müssen ihrer hohen sozialen Verantwortung gerecht werden. Wohnungsbestände müssen **in kommunaler Hand** bleiben.

Es müssen **sozialverträgliche energetische Sanierungsfahrpläne** erstellt werden. Ein **Klimawohngeld** ist einzuführen.