

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Position

Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente

Stand 07.02.2019

Die Wohnungswirtschaft teilt die Vision der Europäischen Kommission, bis 2050 die Netto-Null-Emissionen zu erreichen und damit wirksam zum Klimaschutz beizutragen. Wir wissen heute nicht, ob wir das schaffen. Wir wissen aber eins: Mit den derzeitigen Rahmenbedingungen oder einem Fortschreiben der bisherigen Politik ist es unmöglich. Seit 2011 stagniert in Deutschland der temperaturbereinigte spezifische Endenergieverbrauch für Raumwärme bei ca. 130 kWh/m<sup>2</sup>a, obwohl jährlich viele Mrd. EUR in die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes fließen und die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel energetisch modernisieren. Die bisherige Klimaschutzpolitik ist nicht mehr erfolgreich.

Die Voraussetzung für wesentliche zusätzliche Einsparungen an Treibhausgasemissionen in den vermieteten Wohnungen – d. h. über die seit 1990 in der Wohnungswirtschaft bereits erreichten 60 % hinaus – ist eine Neuausrichtung der Klimapolitik und ihrer Förderung. Kurzgefasst geht es um folgende Punkte, die anschließend weiter erläutert werden:

1. Sofortige Evaluation der Strategie und Praxis (!) bei Energieeinsparung und Klimaschutz der letzten 10 Jahre
2. Mehr Klimaschutztransparenz und mehr Klimateffizienz
3. Die umfassende Einbeziehung der urbanen Zentren durch drastische Vereinfachung der dezentralen Stromerzeugung
4. Eine aktive, technisch unterstützte Einbeziehung der Verbraucher
5. Eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik
6. Staatliche Übernahme der Kosten, die ganz am Ende weder von Mietern noch Vermietern sozialpolitisch oder wirtschaftlich getragen werden können
7. Keine negativen Verteileffekte für Haushalte mit niedrigem Einkommen
8. Freiwillige Kompensationsmaßnahmen als Klimaschutzmaßnahmen anerkennen.

Ein CO<sub>2</sub>-Preis kann diese Umsteuerung nicht ersetzen, weil er in der aktuellen Lage keine Lenkungswirkung in vermieteten Wohnungen erzielt. Er würde lediglich die Akzeptanz bei Vermietern und Mietern verringern. Zusammen mit einer Neuausrichtung der Klimapolitik und gerecht umgesetzt, könnte ein CO<sub>2</sub>-Preis jedoch ein Baustein für die Treibhausgasreduzierung werden.

Akzeptanz ist die Grundlage von Klimaschutz und Energiewende. Angesichts der Größe der Herausforderung wird die Klimapolitik Verteileffekte haben. Diese müssen angesprochen und so gelöst werden, dass ein Zuwachs an Ungleichheit vermieden wird. Passiert das nicht, wird sich die Akzeptanz gegenüber den notwendigen Maßnahmen nicht verbessern und es besteht die Möglichkeit ernsthafter Misserfolge bei der Klimapolitik.

**2.1****Die Vision und der Status Quo**

Die Vision der EU in ihrer Klima-Langfriststrategie vom 28.11.2018 besteht in einem sozial gerechten und kosteneffizienten Übergang zu Netto-Null-Emissionen in Europa bis 2050. Dabei wird durch die EU speziell die Sicherstellung des sozial gerechten Übergangs als entscheidend für einen politisch machbaren Übergang angesehen.

Die Wohnungswirtschaft teilt diese Vision – doch derzeit sind wir in Deutschland insgesamt wie auch im Gebäudesektor weit davon entfernt.

Bereits 2010 vermerkte das "Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung": "Mit einem "weiter so" im bisherigen Instrumentenmix kommen wir nicht voran. Um die technisch-wirtschaftlichen Möglichkeiten der energetischen Sanierung des Gebäudebestands zu nutzen, ist ein neuer strategischer Ansatz notwendig."

Dieser strategische Ansatz ist überfällig und die Wohnungswirtschaft leistet hiermit einen Beitrag dazu. Nichts davon ist völlig neu, aber es wird in einen gemeinsamen Zusammenhang gestellt.

Hintergrund ist, dass die Statistiken zeigen, dass Energieeffizienz und Klimaschutz in Deutschland, speziell auch im Gebäudesektor, offenbar in einer Sackgasse angekommen sind. Die Ansprüche und Ziele wurden von Jahr zu Jahr höher, aber die Politiken blieben die gleichen. Der Endenergieverbrauch für Raumwärme in Deutschland insgesamt stagniert seit Jahren. Auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland sinken nicht mehr.

Die bisherige Politik hat historische Gründe, ist nun aber an ihre Grenzen gekommen:

- In den letzten 20 Jahren sind die unteren 40 % der Einkommen real nicht gewachsen, die Investitionskosten für Maßnahmen, welche 50 % Endenergie einsparen, stiegen dagegen real um 67 %.
- Die Energiepreissteigerungen wurden ausgehend von der Entwicklung in der Vergangenheit lange mit real 2 % p.a. angenommen. Seit nunmehr 10 Jahren findet praktisch keine Energiepreissteigerung mehr statt, teilweise sinken die Preise sogar<sup>1</sup>, was die Wirtschaftlichkeit für Mieter deutlich verschlechtert.
- Die teuersten Maßnahmen werden am besten gefördert. Klimaschutzmaßnahmen erhalten bislang nur Wertschätzung, wenn sie mit hohen Investitionen verbunden sind.

---

<sup>1</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiedaten-gesamtausgabe.html>

- Im Vordergrund der Politik steht die Gebäudehülle des einzelnen Gebäudes.
- Die urbane Stromerzeugung durch Photovoltaik und BHKW ist einem Stückwerk aus wenig Förderung und vielen Hemmnissen ausgesetzt.
- Es besteht keine Transparenz über die tatsächliche Höhe von Treibhausgasemissionen der Gebäude und Quartiere, die real erzielte Verminderung durch Maßnahmen und deren unwirtschaftliche und soziale Kosten für Vermieter und Mieter.
- Mietrecht und Klimaschutzpolitik arbeiten gegeneinander.

Die Energiewende kann bis 2050 Mehrkosten<sup>2</sup> von bis zu 2,2 Bill. EUR netto haben<sup>3</sup>. Diese Mehrkosten werden über Energiepreise, Produktpreise und Mieten durch Verbraucher gezahlt. Den größten Investitionsbedarf (bis zu 1 Bill. EUR) haben in allen Szenarien die Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude.

Dabei ist ein Szenario, das stärker auf einen Technologiemarksetzt bei gleicher Treibhausgasreduzierung nur halb so teuer wie ein Szenario, das vor allem auf Elektrifizierung (Wärmepumpen) und damit verbunden mehr Dämmung setzt.

Noch 1995 konnten bei einer umfassenden energetischen Modernisierung mit einer Investition ca. 140 EUR/m<sup>2</sup> 50 % des Endenergieverbrauchs eingespart werden<sup>4</sup>. 2015 mussten für 50 % Endenergieeinsparung mindestens 310 EUR/m<sup>2</sup> aufgewandt werden<sup>5</sup>. Dies ist eine Steigerung um 120 %.

Bei Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerungsrate in diesem Zeitraum von 33 %<sup>6</sup> beträgt die Steigerung der Investitionskosten real 67 %. Die Einkommen der unteren 40 % der Einkommensskala sind im selben Zeitraum real praktisch nicht gestiegen<sup>7</sup> (Bild 1 und Bild 2).

---

<sup>2</sup> D.h. Kosten, die zusätzlich zu einem Referenzszenario anfallen und die nach heutiger Kenntnis unrentierbar sind.

<sup>3</sup> Leitstudie integrierte Energiewende. Gutachterbericht ewi, Juni 2018.  
[https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261\\_dena-Leitstudie\\_Integrierte\\_Energiewende\\_lang.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261_dena-Leitstudie_Integrierte_Energiewende_lang.pdf)

<sup>4</sup> Die Ergebnisse des BEEN- Projektes mit ausführlichen Befunden und Empfehlungen. Ein Handbuch für die Praxis. Peter Wollschläger, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2007.

<sup>5</sup> Neitzel, Michael, Walberg, Dietmar et. Al.: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik. InWIS-Studie in Kooperation mit ARGE e.V., Bochum, 2016.

<sup>6</sup> Destatis: Preise - Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Lange Reihen ab 1948. Statistisches Bundesamt.

<sup>7</sup> [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.550894.de/17-4-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.550894.de/17-4-1.pdf)

## Einkommensentwicklung der unteren 40 Prozent und oberen 60 Prozent der Einkommensskala

Veränderung in Prozent, 1991=100

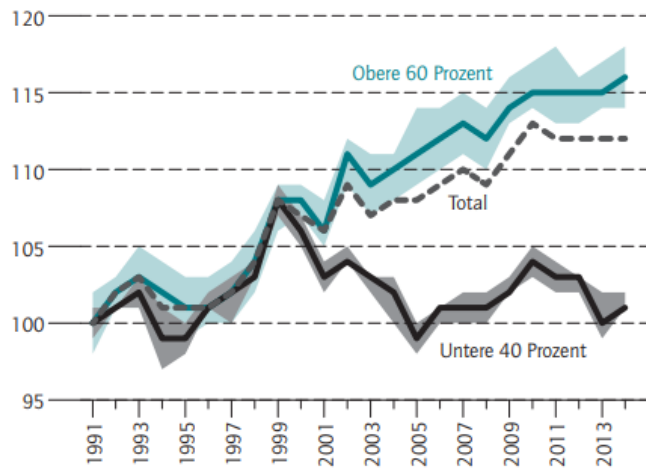


Bild 1 Einkommensentwicklung der unteren 40 % und der oberen 60 % der Einkommensskala, reale Einkommen einschließlich 95 %-Konfidenzintervall, Quelle: Berechnungen des DIW Berlin <sup>4</sup>

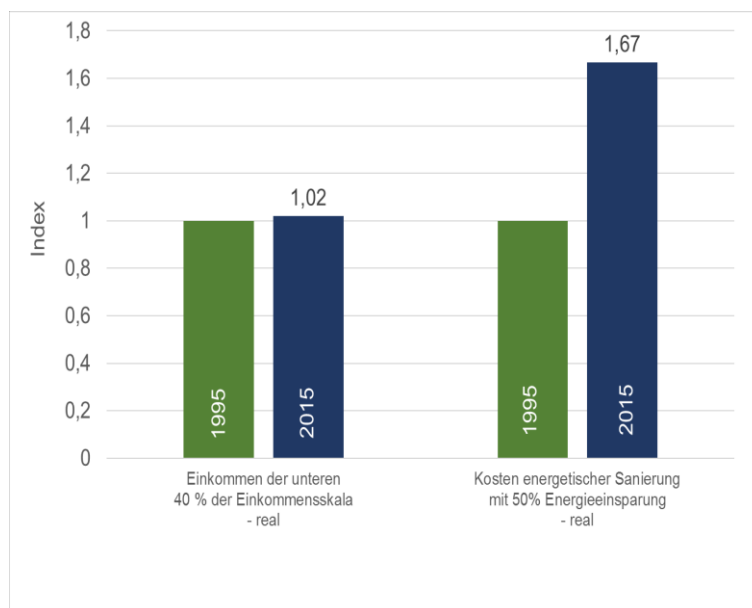


Bild 2 Entwicklung der Einkommen der unteren 40 % und der Investitionskosten für energiesparende Maßnahmen von 1995 bis 2015, Quelle: <sup>1,2,3,4</sup>, eigene Darstellung

Die Wohnungswirtschaft hat in ihren heute bewirtschafteten Beständen im Vergleich zu 1990 quadratmeterbezogen bereits ca. 60 % der Treibhausgasemissionen und über 30 % der Endenergie eingespart (Bild 3). Die meisten Maßnahmen erfolgten vor 2005. Jede einzelne Effizienzmaßnahme spart nachweislich Energie (Bild 4). Allerdings auch meist weniger als vorausberechnet. Die bereits erfolgten Effizienzmaßnahmen machen es besonders schwer, die nunmehr auf 2005 bezogenen Ziele auf Gebäudeebene zu erreichen.

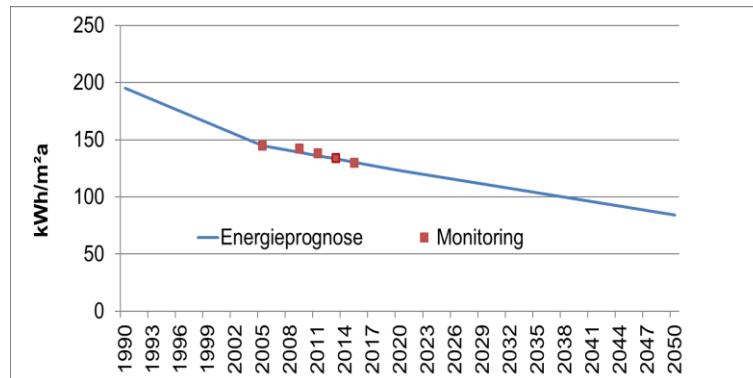


Bild 3 Gemessener, temperaturbereinigter Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser, Durchschnitt der von GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände (80 % zentrale Beheizung mit Messwerten, 20 % dezentrale Beheizung mit Schätzwerten) Quelle: GdW-Energieprognose und GdW-Jahresstatistik

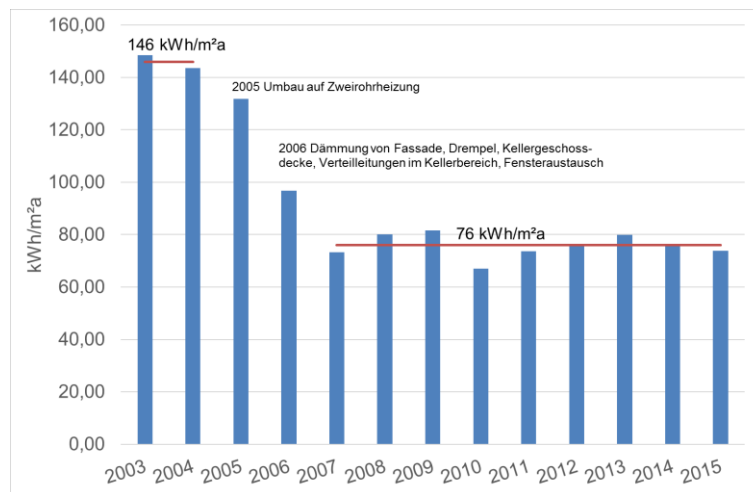


Bild 4: Gemessener Energieverbrauch pro m² Wohnfläche vor und nach energiesparenden Maßnahmen, Beispiel aus Berlin, industrieller Wohnungsbau. Quelle: GdW

Die Sanierungsrate lag in Deutschland zwischen 2010 und 2016 bei insgesamt ca. 1 %. In der Wohnungswirtschaft sogar bei fast 1,3 %, beides aber mit abnehmender Tendenz. Zusätzlich werden ca. 3 % der Heizungsanlagen jährlich erneuert. Angesichts der Neubaufaufgaben in den dynamischen Märkten und der dafür benötigten finanziellen Mittel, angesichts der Höhe der Kosten für umfassende energetische Modernisierung und angesichts der höchsten jemals gemessenen Auslastung des Baugewerbes ist derzeit nicht an eine Erhöhung der Sanierungsrate zu denken.

Deutschlandweit gesehen stagniert jedoch der Endenergieverbrauch für Raumwärme pro m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2011 bei ca. 130 kWh/m<sup>2</sup>a (nur Heizung, ohne Warmwasserbereitung, Bild 5). **Diese Stagnation des Endenergieverbrauchs an Raumwärme im deutschen Durchschnitt findet statt, obwohl jährlich ca. 35 Mrd. EUR in energetische Maßnahmen an Wohngebäuden fließen<sup>8</sup>!**

Diese Entwicklung betrifft nicht nur Deutschland, sondern auch Europa insgesamt (Bild 6).

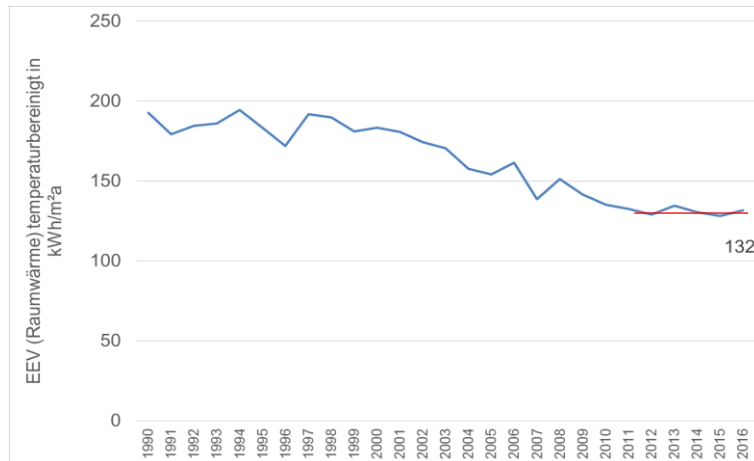


Bild 5: temperaturbereinigter Endenergieverbrauch für Raumwärme pro m<sup>2</sup> in Deutschland. Quelle: BMWi Energiedaten-Gesamtausgabe<sup>9</sup>.

#### EUROPEAN UNION

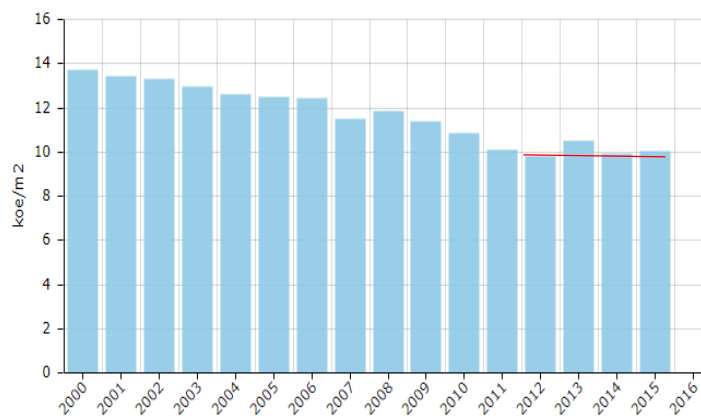


Bild 6: Energieverbrauch der Haushalte für Raumwärme pro m<sup>2</sup>. Quelle: Odyssee-Mure<sup>10</sup>

Die Emissionen der nicht dem Emissionshandel unterliegenden Sektoren<sup>11</sup> sind in der EU im Mittel und speziell in Deutschland in den letzten drei Jahren wieder

<sup>8</sup> Siehe

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2016/2016\\_energetische\\_sanierung\\_wohnungen.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2016/2016_energetische_sanierung_wohnungen.html)

<sup>9</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiedaten-gesamtausgabe.html>

<sup>10</sup> <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/online-indicators.html>

<sup>11</sup> Sog. Non-ETS-Sektoren: Haushalte/Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft. Für diese Sektoren bestehen durch die Effort-Sharing-Decision (ESD) Klimaschutzziele für 2030.

angestiegen (nicht temperaturbereinigt, Bild 7). Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass 2014 ein besonders warmes Jahr war und die darauffolgenden Jahre im Vergleich kühler (Bild 8). Für 2017 ist aber festzustellen, dass die Emissionen in einer Reihe Länder und in der EU insgesamt offenbar auch temperaturbereinigt wieder steigen. Dabei ist Deutschland besonders hervorzuheben, weil der vergleichsweise starke Anstieg mit etwas wärmeren Temperaturen verbunden ist.

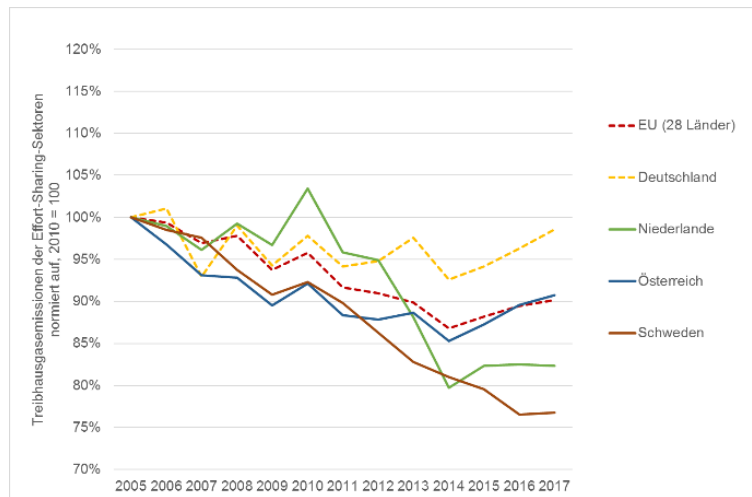


Bild 7: Treibhausgasemissionen in den von der EU-Entscheidung über die Verteilung der Anstrengungen (Effort-Sharing-Decision - ESD) abgedeckten Sektoren, **nicht** gradtagsbereinigt. Normiert auf 2010 = 100. Quelle: Eurostat, eigene Darstellung<sup>12</sup>

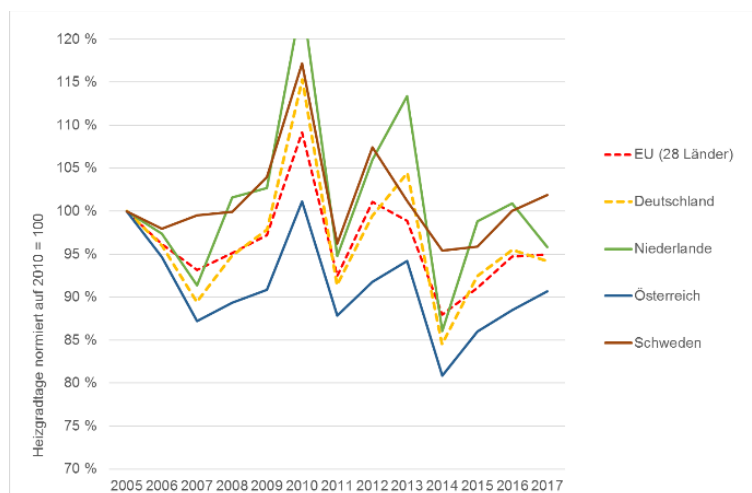


Bild 8: Heizgradtage – je geringer, desto wärmer war das Jahr. Normiert auf 2010 = 100.

Wirkt innerhalb der Sektoren der ESD auf die Heizenergie, praktisch nicht auf Warmwasser, Verkehr und Landwirtschaft. Deshalb nicht direkt mit Bild 5 vergleichbar. Quelle: Eurostat, eigene Darstellung<sup>13</sup>

<sup>12</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/environment/air-emissions-inventories/main-tables>

<sup>13</sup> Siehe Fußnote 12



Angesichts des stagnierenden Energieeffizienz- und Klimaschutz Erfolgs<sup>14</sup>, angesichts der fehlenden Akzeptanz der Energiewende bei den Bürgern auf persönlicher Ebene<sup>15</sup>, der fehlenden Wirtschaftlichkeit für Mieter<sup>16</sup>, der politischen Entscheidungen zum Mietrecht<sup>17</sup> und der bestehenden Hemmnisse für die urbane Energiewende<sup>18</sup> verlangt die Wohnungswirtschaft eine Umsteuerung bei der Klimapolitik. Folgende Maßnahmen halten wir für zwingend nötig:

### **I. Sofortige Evaluation der Strategie und Praxis (!) bei Energieeinsparung und Klimaschutz der letzten 10 Jahre**

Es geht um eine Evaluation des echten Baugeschehens. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt, welche Neubaustandards wurden gebaut, was bringt was, d. h. welche Treibhausgas einsparungen und welche Energieeinsparungen wurden mit welchen Investitionen erreicht? Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bis heute keine gute Primärdatenlage gibt und dass die Verbrauchserfassung für ein Monitoring sehr aufwändig sein kann, z. B. weil keine Unterzähler für spezielle Verbräuche, wie den Strom für Lüftungsanlagen, vorhanden sind.

Eine Forschung, die belastbare umfassende Ergebnisse erbringen soll, benötigt einen Verbund über mehrere Forschungseinrichtungen, mehrere Jahre Zeit und eine Ausstattung mit mehreren Mio. EUR. Die Förderung der erforderlichen Messstellen wird im Interesse valider Daten notwendig. Hauptfrage: Warum stagniert der spezifische Energieverbrauch für Raumwärme bundesweit seit 2012 bei ca. 130 kWh/m<sup>2</sup>a?

### **II. Mehr Klimaschutztransparenz und Klimateffizienz**

Die Förderung, Anforderungen und das Monitoring der Energiewende müssen auch auf Ebene der Treibhausgas- (THG-) Emissionen erfolgen. Das GEG will für diesen Übergang einen Beitrag leisten. Dieser sollte ausgebaut werden und die Förderung sollte folgen. Insgesamt ist eine einheitliche Methode zu verwenden, die sowohl in der Quellen- als auch der Verursacherbilanz funktioniert. Speziell müssen die Kosten pro eingesparte Tonne THG transparent gemacht werden. Für seine schnelle THG-Minderung sind Maßnahmen mit niedrigen Vermeidungskosten zu bevorzugen, z. B. sollte sich ein Teil der KfW-Förderung auf das konzentrieren, was am wenigsten kostet und am meisten THG einspart. Für eine hohe THG-Minderung ist eine direkte Investitionsförderung notwendig, die die Wirtschaftlichkeit beim investierenden Gebäudeeigentümer und die soziale Verträglichkeit beim Mieter sicherstellt.

---

<sup>14</sup> Siehe vorheriges Kapitel

<sup>15</sup> Siehe Stellungnahme der Expertenkommission zum Monitoring-Prozess "Energie der Zukunft" [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/stellungnahme-der-expertenkommission-zum-sechsten-monitoring-bericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/stellungnahme-der-expertenkommission-zum-sechsten-monitoring-bericht.pdf?__blob=publicationFile) : Erreichung der Ziele der Energiewende auf Basis genereller Zustimmung wahrscheinlich, auf Basis der Zustimmung hinsichtlich der Umsetzung nicht sichergestellt und auf Basis persönlicher Betroffenheit unwahrscheinlich.

<sup>16</sup> [https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Arbeitspapier\\_32.pdf](https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Arbeitspapier_32.pdf)

<sup>17</sup> Siehe z.B. <https://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/mietrecht-ad-absurdum-neue-regelungen-treffen-am-meisten-die-vermieter-bezahlbarer-wohnungen>

<sup>18</sup> Siehe auch Bundesratsbeschluss 402/18 [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2018/0401-0500/402-18\(B\).pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2018/0401-0500/402-18(B).pdf?__blob=publicationFile&v=1)

### **III. Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende**

Zur Erreichung der Klimaziele müssen alle vorhandenen PV-Potentiale in den urbanen Räumen gehoben werden, da der Ausbau so besonders flächenschonend möglich ist. Quartierslösungen sind zu bevorzugen und die Regeln dahingehend anzupassen. Wie es auch der Bundesrat fordert, sind z. B. größere Mieterstromanlagen und größere Kundenanlagen im Quartier zuzulassen, das Gewerbesteuerproblem der Wohnungsunternehmen ist zu beseitigen und der Einsatz von Power-to-Heat-Anlagen in den Städten ist voranzutreiben. Die Nutzung von Strom aus PV-Anlagen im Quartier muss hinsichtlich der Steuern, Abgaben und Meldepflichten dramatisch vereinfacht werden. Auch für Denkmäler und Denkmalensembles muss der Einsatz von PV-Anlagen möglich sein.

### **IV. Eine aktive, technisch unterstützte Einbeziehung der Verbraucher**

Forschungsprojekte<sup>19</sup> zeigen, dass dem Nutzerverhalten entscheidende Bedeutung für energiesparendes Heizen zukommt. 20 % weniger oder 50 – 100 % mehr Energieverbrauch sind möglich. Eine Kombination von technischen Maßnahmen und klimabewusstem individuellen Heiz- und Lüftungsverhalten der Gebäudenutzer sowie eine dieses Verhalten unterstützende Regelung- und Steuerung der Heizungsanlagen können dazu beitragen, den Heizenergieverbrauch in Mehrfamilienhäusern zu senken. Nutzerunterstützende Techniken sind z. B. individuelle smarte Regelungsmöglichkeiten, Lüftungsassistenz und Visualisierung des Energieverbrauchs. Die stärkere Unterstützung und Verbreitung bislang noch wenig genutzter technischer Lösungen ist nötig, z. B. durch eine einfache Anrechenbarkeit vernetzter digitaler Lösungen für die Bestimmung des Endenergiebedarfs bei energieeinsparrechtlichen Nachweisen und eine Investitionszulage für geringinvestive digitale vernetzte Systeme und sonstige Maßnahmen, die die Verbreitung innovativer, digitaler Energieeinsparsysteme fördern.

### **V. Eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik**

Es ist eine konsequente politische Linie nötig. Die politische Arbeit findet zurzeit in Paralleluniversen statt: Einerseits soll sich kostenmäßig für den Mieter kaum etwas verändern. Andererseits wird z. B. durch die Klima- und Effizienzpolitik immer stärker auf mehr Investitionen gedrängt. Mit den Instrumenten des Mietrechts, das nur die reine Verteilung von Kosten regelt, kann man dieses Problem nicht lösen. Weitere Stichworte sind Digitalisierung und Flatratemodelle. Die aktuell beschlossene zulässige Mieterhöhung nach Modernisierung sollte z. B. auf die Erhöhung der Warmmiete statt der Kaltmiete bezogen werden.

### **VI. Staatliche Übernahme der Kosten, die ganz am Ende weder von Mietern noch Vermietern wirtschaftlich oder sozialpolitisch getragen werden können.**

Das, was nach einer Erweiterung der Möglichkeiten dann als Rest weder bei den Mietern noch den Vermietern wirtschaftlich oder sozialpolitisch getragen werden kann, muss der Staat schultern. Klimaschutz- wie Effizienzmaßnahmen sind Investitionen, die die Miete erhöhen. Dabei sind der Leistungsfähigkeit vieler Haushalte Grenzen gesetzt. Diese sozialpolitische Grenze beschränkt wiederum die wirtschaftlichen Investitionen der Wohnungsunternehmen.

---

<sup>19</sup> Siehe z.B. Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand. [www.energieeffizient-wohnen.de](http://www.energieeffizient-wohnen.de)

## **VII. Keine negativen Verteileffekte für Haushalte mit niedrigen Einkommen**

Allgemeiner gesagt wird der Erfolg von Klimapolitik von den Verteileffekten abhängen. Eine aktuelle Studie<sup>20</sup> stellt fest, dass Klimapolitik nur erfolgreich sein kann, wenn sie

- eine Kompensation für Haushalte mit geringen Einkommen für negative Effekte der Klimapolitiken umsetzt,
- spezifische Politikmaßnahmen so gestaltet, dass sie negative Verteilungseffekte vermeiden und darüber hinaus progressive Merkmale aufweisen, d. h. Haushalte mit niedrigen Einkommen relativ besserstellt als Haushalte mit hohen Einkommen,
- einen internationalen Ansatz findet, der nationale Klimapolitik fairer macht. Dies würde den Wettbewerbsdruck der heimischen Industrie mindern, der heute eine Entschuldigung für Instrumente darstellt, die Haushalte mit hohen Einkommen auf Kosten von Haushalten mit niedrigen Einkommen begünstigen.

## **VIII. Freiwillige Kompensationsmaßnahmen als Klimaschutzmaßnahmen anerkennen**

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung BMZ hat eine "Allianz für Entwicklung und Klima" ins Leben gerufen, an der sich auch der GdW beteiligt<sup>21</sup>. Die Allianz soll die Entwicklung in Nicht-Industrieländern befördern und Beiträge zum Klimaschutz leisten. Mittel zum Zweck ist die freiwillige Finanzierung von Projekten, die Treibhausgase mindern und wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung fördern (Co-Benefits), und zwar durch nichtstaatliche Akteure und mittels Treibhausgas-Kompensation in hohem Standard. Als GdW unterstützen wir auch die UNCC (United Nations Climate Change) Action "Climate Neutral Now" mit dem Leitsatz "Messen, Vermindern, Ausgleichen"<sup>22</sup>. Der GdW wird beginnend mit 2018 die verbleibenden Emissionen seiner Geschäftsstelle und von Dienstreisen über qualitätsgesicherte Projekte in Nicht-Industrieländern ausgleichen. Der GdW wirbt bei seinen Mitgliedern dafür, Mitglied der Allianz zu werden und die Emissionen der eigenen Geschäftsstelle(n) auszugleichen.

### **Erst nach Umsetzung der o. g. Punkte kann ein CO<sub>2</sub>-Preis in Betracht genommen werden**

Ein CO<sub>2</sub>-Preis kann die Umsteuerung der Klimapolitik nicht ersetzen, weil er unter den aktuellen Bedingungen keine Lenkungswirkung in vermieteten Wohnungen erzielt. Er würde lediglich die Akzeptanz bei Vermietern und Mietern weiter verringern, insbesondere dann, wenn es zusätzliche Lasten für Gebäudeeigentümer und Bürger oder Ausnahmen für andere Sektoren gäbe.

---

<sup>20</sup> Zachmann, Georg; Frederiksson, Gustav; Claeys, Grégory: The distributional effects of climate policies. Bruegel Blueprint Series Volume 28, Brussels 2018.

<sup>21</sup> <http://www.bmz.de/de/themen/klimaschutz/klimaallianz/index.html>

<sup>22</sup> <https://unfccc.int/climate-action/climate-neutral-now>

Des Weiteren führt ein höherer Energiepreis häufig trotz höherer Energiekosteneinsparungen nicht zu einer Investitionsentscheidung bzw. Energieeinsparmaßnahme. Das eigentliche Problem, dass der hohe Preis für Investitionen in umfassende energiesparende Maßnahmen wirtschaftlich und sozial nicht leistbar ist, wird nicht beseitigt. Im schlimmsten Fall würde ein Mieter mit einem CO<sub>2</sub>-Preis auch noch dafür bezahlen, dass er nach einer Modernisierung die Wohnung wechseln muss. Grundvoraussetzung eines funktionierenden CO<sub>2</sub>-Preises ist Akzeptanz: Making carbon pricing work – acceptability first, efficiency and equity second<sup>23</sup>.

---

### 3

#### Fazit

Die Wohnungsunternehmen sollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen, den Wohnungsbestand altersgerecht umbauen und für die Zukunft ausrichten. Sie stellen sich diesen Aufgaben. Ohne eine Umsteuerung der Klimapolitik aber – und angesichts des bereits erreichten Effizienzstandards in der Wohnungswirtschaft – wird keine weitere maßgebliche Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor erreichbar sein. Die Vision von Netto-Null-Treibhausgas-Emissionen würde zur Utopie.

**Die Wohnungswirtschaft möchte diese Vorschläge für eine neue Politik in der Innovationspartnerschaft, im parlamentarischen Raum, in der geplanten Gebäudekommission und im Vorfeld des geplanten Klimaschutzgesetzes offen diskutieren.**

---

<sup>23</sup> David Klenert, Economist, European Commission; Cameron Hepburn, Professor of Environmental Economics, Smith School and Fellow, New College, University of Oxford: Making carbon pricing work for citizens. VOX CEPR Policy Portal, Juli 2018. <https://voxeu.org/article/making-carbon-pricing-work-citizens>

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2019