

Pressemitteilung

Nr. 23/20 vom 09.06.2020

Anzahl der Anschläge: 6.262
Abrufbar unter: www.gdw.de

Neue Studie belegt: Klimaziele im Gebäudebereich können nur mit staatlichen Zuschüssen in Milliardenhöhe erreicht werden

Berlin – Mieter und Vermieter in Deutschland befinden sich aktuell in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können. Pro Jahr muss der Staat eine Rekordsumme zwischen 6,1 Mrd. bis zu 14 Mrd. Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, damit die Klimaziele erreicht werden können. Ansonsten werden Mieter und Vermieter finanziell derart überbelastet, dass der soziale Frieden in Deutschland in Gefahr gerät.

- 10 Eine neue [Studie](#) im Auftrag des Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, des Deutschen Mieterbundes (DMB) und des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) belegt diese riesige staatliche Förderlücke mit umfangreichen Berechnungen von Prof. Dr. Sven Bienert vom IRE|BS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Je nach Finanzierungsmodell bewegt sich die Lücke im höheren einstelligen oder niedrigeren zweistelligen Milliardenbereich. Berücksichtigt man die aktuell verfügbare KfW-Förderung, liegt der Fehlbetrag immer noch zwischen 5,3 Mrd. und 13,2 Mrd. Euro.

- 20 Wenn der Staat diese notwendigen Mittel für die energetische Gebäudesanierung nicht zur Verfügung stellt, können die Klimaziele nicht warmmietenneutral erreicht werden. Das bedeutet, dass Vermieter angesichts des ambitionierten Klimaziels, den CO₂-Ausstoß bis 2050 um 95 Prozent gegenüber 1990 zu senken, enorm hohe Summen in die Effizienzsteigerung ihrer Gebäude stecken müssen – die dadurch bedingten Mietsteigerungen aber höher ausfallen als die Einsparungen auf Mieterseite. Auf dieses Dilemma und das massive Finanzierungsloch hatten die drei Verbände GdW, DMB und DV bereits im Herbst 2019 in einer gemeinsamen Initiative aufmerksam gemacht. Ihre Berechnungen, damals auf Basis der dena-Leitstudie, werden mit der neuen Studie nun wissenschaftlich belegt.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

- 30 „Der Weg zu den Klimazielen ist ein Marathonlauf, für den wir deutlich mehr zielgerichtete Förderung und Investitionszuschüsse brauchen. Aktuell sanieren wir uns insbesondere in den Metropolen systematisch den günstigen Wohnraum weg. Mit diesem Konflikt zwischen leistbaren Mieten und Klimazielen dürfen Vermieter und Mieter nicht einfach allein gelassen werden. Statt extrem teurer Effizienzmaßnahmen müssen neue, energiesparende Modelle gefördert und Mieterstrom endlich von den steuerlichen Hürden befreit werden.“

Michael Groschek, Staatsminister a.D., Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV):

- 40 „Sowohl das Konjunkturprogramm der Bundesregierung als auch die europäischen Hilfen sollten vor allem als Klimaschutzprogramme gedacht werden. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung muss dabei jeweils ein wichtiger Bestandteil sein und mit entsprechend hohen Gesamtmitteln bedacht werden, um die Finanzierungslücke zu schließen. Entscheidend ist weiterhin, dass die Konjunkturlösungen nicht durch das EU-Beihilferecht eingeschränkt werden.“

Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB):

„Auch wenn die energetische Gebäudesanierung gesellschaftspolitisch gewünscht und aus Klimaschutzgesichtspunkten zwingend notwendig ist, darf sie keinesfalls zu einer weiteren Steigerung

der ohnehin schon viel zu hohen Wohnkosten führen. Die energetische Sanierung sollte daher nach dem Prinzip der Warmmietenneutralität erfolgen. Mietsteigerungen dürfen nicht höher ausfallen als die eingesparten Heizkosten. Denn nur dann führt die Verfolgung der ohne Zweifel wichtigen Klimaziele nicht zu einer noch höheren Wohnkostenbelastung und dadurch zu einem steigendem Armutsrisiko für einen Teil der Mieterschaft.“

Weitere Studienergebnisse: Alternative technische Lösungen, differenziertere Förderinstrumente und ergänzende Forschung notwendig

50 Günstiger ließen sich die Klimaschutzziele erreichen, wenn für die geförderten Sanierungen etwas weniger hohe Wärmeschutzstandards verlangt würden und für die notwendige CO₂-Einsparung alternative mehr „grüne“ Versorgungslösungen zum Einsatz kommen. Das können z.B. CO₂-freie Wärmenetze, lokale Solarenergienutzung oder Wärmepumpen sein. In den Berechnungen der Studie wurde angesichts des großen vom Gebäudebereich geforderten Beitrags eine hohe Sanierungsrate von 2 Prozent auf KfW-55-Effizienzhausniveau gewählt, die im Einklang mit der Zielstellung des Bundes steht. Dies bewirke dann eine Absenkung der CO₂-Emissionen von 13,5 Mio. Tonnen pro Jahr in diesem Bereich. Dieses Einsparungsniveau im Mietwohnungssektor würde ausreichen, um die Klimaziele 2030 zu erreichen. Es macht aber auch ein extrem hohes Förderniveau notwendig.

60 Mit Blick auf die konkreten Förderinstrumente zeigt die Studie, dass statt der bisherigen pauschalen Fördersätze vielmehr differenzierte und verstärkte Förderungen von Maßnahmen an der Gebäudehülle sinnvoll sind. Das würde die Anreize zur Sanierung von weniger häufig modernisierten Gebäudeteilen gezielt erhöhen und so die durchschnittlichen Sanierungsraten effektiv steigern. Um die große Bandbreite der in der Studie errechneten, notwendigen Förderungen zukünftig auf eine genauere Einzelsumme herunterbrechen zu können, sind ergänzende Forschungen unter anderem zu den spezifischen Sanierungskosten in unterschiedlichen Segmenten notwendig.

Angesichts der aktuellen Corona-Krise und der damit verbundenen wirtschaftlichen Rezession erscheinen dem Studienautor öffentliche Förderprogramme gerade zum Erreichen der Klimaziele notwendig, aber auch zur Stimulierung der Wirtschaft insgesamt.

70 Ordnungsrechtliche Maßnahmen sind unter aktuellen Bedingungen keine Lösung

Klarstellen möchten die Verbände GdW, DV und DMB, dass der Studienautor die ordnungsrechtliche Maßnahme „zusätzliche energetische Mindestanforderungen und deren Pönalisierung durch Vermietungsverbote“ als Lösung des Dilemmas nur unter Einschränkungen ins Spiel gebracht hat: massive Aufstockung der Fördermittel, lange Übergangsfristen, soziale Komponenten und Ausnahmeregelungen. Unter den derzeit geltenden Rahmenbedingungen halten die Verbände und der Studienautor derartige Ideen für keine sinnvolle Lösung.

[Die Studie zum Download](#)

80 Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist eine neutrale, interdisziplinäre Plattform öffentlicher und privater Organisationen auf allen Ebenen, die sich mit Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung und Raumordnung befassen. Wir bringen eine breite Palette an unterschiedlichen Akteuren zum Dialog zusammen: das zuständige Bundesministerium und die Landesministerien, die Kommunen, die Immobilienwirtschaft und die Immobilienfinanzierer, private Gebäudeeigentümer und Mieter, Planer und Architekten und viele mehr.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

90 Der Deutsche Mieterbund (DMB) ist die Dachorganisation von mehr als 300 örtlichen Mietervereinen in Deutschland. Etwa 1.300 hauptberufliche und 2.500 ehrenamtliche Mitarbeiter sind für die Mieterorganisation tätig. Zurzeit sind rund 1,25 Millionen Mieterhaushalte, das heißt 3 Millionen Mieterinnen und Mieter, Mitglied eines örtlichen Mietervereins und damit im Deutschen Mieterbund zusammengeschlossen.