

# Pressemitteilung

---

Nr. 41/21 vom 16.06.2021

---

Anzahl der Anschläge: 7.997  
Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

---

## Wohnungswirtschaft stellt umfassendes Konzept für bezahlbaren Klimaschutz beim Wohnen vor

- **GdW präsentiert neue Klima-Plus-Strategie beim WohnZukunftstag**

**Berlin** – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW stellt heute erstmals seinen Vorschlag einer neuen Klima-Plus-Förderung vor. Dabei handelt es sich um das erste allumfassende Konzept, mit dem die erhöhten Klimaziele beim Wohnen annähernd warmmietenneutral umgesetzt und dennoch gleichzeitig sehr langfristig günstige Mieten gesichert werden können. Der Vorschlag an die Politik erfüllt auch endlich in Deutschland die EU-Forderung mit Leben, die Erreichung der Klimaziele mit sozialen Aspekten zu koppeln.

„Um die extrem ambitionierten Klimaziele beim Wohnen sozial verträglich umsetzen zu können, brauchen wir ein neues, langfristiges Versprechen für bezahlbare Mieten. Dafür ist eine Klima-Plus-Förderung zusätzlich zur bestehenden Bundesförderung notwendig. Nur so kann bezahlbares Wohnen dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung der neuen Klimaschutz-Strategie auf dem heutigen virtuellen WohnZukunftstag.

„Wir stecken aktuell in einem Dilemma: In vielen Regionen können sich Krankenschwestern, Pfleger, Polizisten und viele Angestellte das Wohnen heute schon kaum noch leisten. Es gibt schlicht zu wenig bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig sollen Vermieter enorm hohe Summen investieren, um die gesellschaftlich gewollten Ziele des altersgerechten Umbaus, der digitalen Ausstattung und insbesondere des Klimaschutzes zu erreichen. Das Problem der Refinanzierung ist bislang ungelöst. Deshalb brauchen wir einen echten Paradigmenwechsel, um Klimaschutz und sozialen Frieden miteinander vereinen zu können“, sagt Gedaschko. Diesen notwendigen Paradigmenwechsel ermöglicht die Klima-Plus-Strategie der Wohnungswirtschaft. Sie umfasst drei Schritte:

### Sozial orientierter Klimaschutz beim Wohnen in drei Schritten

Leitmaßstab einer Klima-Plus-Förderung als Ergänzung zur bestehenden Bundesförderung ist als **erster Schritt** eine Begrenzung der Belastung von Mieterhaushalten auf eine sogenannte annähernde Warmmietenneutralität. Das bedeutet, dass ein Mieter nach Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen am Gebäude und unter Berücksichtigung seiner künftigen Einsparungen beim Heizen maximal 50 Cent Miete pro Quadratmeter mehr zahlt als zuvor. Berechtigt für eine Klima-Plus-Wohnung bleibt zunächst jeder während der Sanierung dort lebende Bewohner. Nach Wiedervermietung haben dann zunächst Bewerber mit Anspruch auf einen sogenannten erweiterten Wohnberechtigungsschein-Plus den ersten Zugriff, anschließend jeder sonstige Bewerber. Die Wohnungen selbst dürfen eine maximale Miete aufweisen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert.

Bedingung für die besondere Unterstützung auch des Eigentümers bei der Umgestaltung seiner Wohnungen ist in einem **zweiten Schritt**, dass sich Vermieter neben der Weiterleitung der Verbilligung an die Mieter ebenso dazu verpflichten, für einen sehr langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben. Auf diese Weise werden in sehr kurzer Zeit in ganz Deutschland zukunftsfähige Wohnungsbestände geschaffen. Diese tragen zu einem schnell breiter werdenden Angebot zukunftsfähiger und dennoch dauerhaft preisgünstiger Wohnungen bei. So könnten nach 5 Jahren und einer jährlichen Sanierungsrate von 2,5 Prozent des in Frage kommenden Wohnungsbestandes von rund 15 Mio. Mietwohnungen im Klima-Plus-Verfahren bis zu 1,8 Mio. ältere Mietwohnungen 2045-ready und langfristig preisgebunden sein.

Für die Umsetzung der Klimaziele sind enorme Investitionssummen notwendig. Es muss in einem **dritten Schritt** deshalb dafür gesorgt werden, dass nur so viel ausgegeben wird, wie wirklich notwendig ist. „Wir brauchen dringend ein Umparken im Kopf bei der Frage, wie das Wohnen klimaneutral werden kann“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Dafür ist dringend ein CO<sub>2</sub>-Einsparungskorridor als Ziel- und Steuerungsgröße notwendig. Um Innovationen zu ermöglichen, muss mit Blick auf ganze Quartiere gehandelt werden können. Wohnungsunternehmen muss es ermöglicht werden, Energieerzeugung aber auch Energieverbrauch vernetzt und sektorübergreifend organisieren zu können. Technologieoffenheit muss immer das Leitmotiv sein. Die Energieerzeugung im Quartier muss regulatorisch so einfach gemacht werden, wie es bisher die Wärmeerzeugung mit dem alten Ölkessel war. Dazu muss als erstes die Experimentierklausel des Gebäudeenergiegesetzes drastisch erweitert und das Energierecht endlich befreiend auf den Klimaschutz beim Wohnen ausgerichtet werden.

Das Klima-Plus-Modell ist als erweiterte Bundesförderung mit dem Ziel, Klimaschutz mit sozialen Zielen zu verbinden, EU- und verfassungsrechtskonform. Das bestätigt eine entsprechende Prüfung von Prof. Jürgen Keßler von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin). Zudem ist das Modell auch auf den Wohnungsneubau und selbstgenutztes Eigentum übertragbar.

### **Klima-Plus-Konzept macht kontraproduktive Initiativen wie Mietendeckel überflüssig**

„Die Politik muss vor allem eines ermöglichen: Erhöhte Klimaziele müssen durch ausreichende Förderung begleitet werden, um den sozialen Frieden zu sichern. Mit anderen Worten: Es muss gefördert werden, was gefordert wird. Nur so lässt sich verhindern, dass der preiswerte Wohnraum in Deutschland künftig systematisch wegsaniert wird“, sagt Axel Gedaschko.

Die Klima-Plus-Förderung ermöglicht es, dass sehr viel mehr zukunftsfähiger Wohnraum erhalten und geschaffen werden kann als durch bislang vorgelegte alternative Konzepte. Das Klima-Plus-Konzept ist damit das konstruktive Gegenmodell zu nicht ausgereiften und teilweise sogar kontraproduktiven politischen Initiativen beispielsweise zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit.

Das Klima-Plus-Konzept macht auch wahlkämpferische Überlegungen zu Mietendeckeln oder -stopps überflüssig. Denn statt durch einseitige Mietbegrenzungen Gebäudeeigentümern die notwendigen Investitionsmittel zu entziehen, die für mehr Klimaschutz notwendig sind, sorgt die Klima-Plus-Förderung für eine sozial gerechte Unterstützung genau der Menschen, die diese finanzielle Hilfe beim Wohnen brauchen. So werden bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen geschaffen und gesichert. Mietendeckel bewirken im Gegensatz dazu lediglich, dass das Wohnungsangebot um rund die Hälfte sinkt und die Preise im Umland steigen, wie Zahlen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) am Beispiel des gescheiterten Berliner Mietendeckels zeigen. Die Zeit einseitiger Mietbegrenzungen ist vorbei, die Diskussionen darüber sollten beendet werden. Denn fest steht auch: Seit 2013 ist das Mietrecht mit Blick auf angespannte Wohnungsmärkte ständig verschärft worden – zur Beseitigung der angespannten Wohnsituation hat es allerdings nicht beigetragen.

### **Mieterstrom zum Erfolg geführt – mehr dezentrale Energieerzeugung notwendig**

„Wir brauchen mehr positive Nachrichten für den Klimaschutz in Deutschland. Dafür sind konstruktive Konzepte der dezentralen Energieerzeugung notwendig statt politischer Regulierungsvorhaben, die sich rein um Miethöhen drehen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Der Mieterstrom macht es vor: Mit dem Eintrag der Gewerbesteuernovelle ins Bundesgesetzblatt vergangene Woche sind die Steine für einen attraktiven und sinnvollen Mieterstrom aus dem Weg geräumt worden. Dafür hatte sich der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in den vergangenen 15 Jahren massiv eingesetzt. Das innovative und klimaschonende Modell Mieterstrom wird damit für Vermieter endlich attraktiv, da die Anlagen ihnen keine steuerlichen Nachteile mehr beschere- ren. „Von zukunftsweisenden, technologieoffenen Klimaschutz-Ideen mit Vorteilen für alle Beteiligten benötigt Deutschland deutlich mehr. Die Politik muss dafür sorgen, dass diese schnell Realität werden können“, sagt Axel Gedaschko.