

Gemeinsames Positionspapier des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und des Deutschen Mieterbundes zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

Wärmewende darf nicht zur sozialen Spaltung führen: Mieterinnen und Mieter dürfen gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern nicht benachteiligt werden

Wohnungsmarkt in der Krise

Der Wohnungsmarkt in Deutschland durchlebt – wie viele Branchen – seit der Corona-Pandemie eine Kette von Krisen.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland wird von den wirtschaftlichen Schockwellen, die auch auf den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine zurückzuführen sind, deutlich stärker getroffen als der Durchschnitt. Während die allgemeine Inflation im Jahr 2022 bei 7,9 % lag, sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 14,3 % gestiegen. Zugleich schnellten die Zinsen um 300 % auf etwa 4 % hoch. Auf dem Höhepunkt der Energiekrise musste zusätzlich Liquidität zurückgehalten werden, um das Grundbedürfnis der warmen Wohnung überhaupt noch bedienen zu können. Diese Krisenphänomene wurden begleitet von einer drastischen Verschlechterung der Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung.

Diese erdrückenden Rahmenbedingungen haben bereits zu einem Einbruch des Neubaus und der energetischen Sanierung geführt. Etwa 32 % der geplanten Neubauten und 21 % der geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden nach Auskunft der im GdW organisierten Unternehmen nicht realisiert. Um einen Neubau in der aktuellen Kostensituation zu finanzieren, bedürfte es einer Nettokaltmiete von 17,50 EUR bis 20 EUR pro Quadratmeter und mehr.

Die Folgen für Mieter und Mieterinnen sind dramatisch - der Druck auf den Mietwohnungsmarkt ist enorm. Um knapp 6 % sind die Angebotsmieten bundesweit allein im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, in manchen Regionen sogar um mehr als 10 %. Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Jeder 6. Mieterhaushalt zahlt mehr als 40 % nur für die Kaltmiete. Nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Mietspiegel steigen im Einzelfall massiv – so zuletzt in München um 21 % seit 2021. Die individuelle Wohnkostenbelastung nimmt dadurch besorgniserregend zu, dabei waren viele Haushalte schon vor den Krisen überlastet. Die Situation verschärft sich noch, da die Kaltmieten weiter steigen, die hohen Energiepreise die Kosten für Heizung und Warmwasser mehr als verdoppeln und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieterinnen und Mieter aufbraucht.

GEG-Novelle als gigantisches Investitionsprojekt inmitten massiver Krise

Inmitten dieser Krise des deutschen Wohnungsmarktes würde das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) gigantische Investitionssummen von den Wohnungsunternehmen einfordern. Berechnungen auf der Datengrundlage der Unternehmensberatung "eco2nomy" ergeben, dass in den kommenden 20 Jahren ein Betrag von rd. 61 Mrd. EUR in den Beständen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen investiert werden müsste, allein um die Auflagen des GEG zu

erfüllen.¹ Angesichts der dramatischen Situation mit den veränderten Rahmenbedingungen erscheint dies ohne Förderung in keiner Weise darstellbar. Die Umlage der gesamten Kosten auf Mieterinnen und Mieter ist unzumutbar.

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zusätzlich vor Augen

Die Situation wird zusätzlich verschärft durch die Erwartung der novellierten EU-Gebäude-richtlinie. Nach den jüngsten Vorschlägen des Europäischen Parlaments müssten, zusätzlich zum Heizungsaustausch, 45 % des deutschen Wohnungsbestands bis 2032 saniert werden.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen können bezahlbare Mieten bisher noch aufrechterhalten

Trotz dieser Kostenbelastung können die im GdW organisierten sozial orientierten Wohnungsunternehmen bisher eine Miethöhe aufrechterhalten, die in der Breite von der Bevölkerung getragen werden kann. Im ersten Halbjahr des Jahres 2022 lagen die Höhe der Wiedervermietungen bei durchschnittlich 7,09 EUR pro Quadratmeter und die der Erstvermietungen bei durchschnittlich 9,51 EUR pro Quadratmeter. Diese bezahlbaren Mieten aufrecht zu erhalten, ist der genetische Anspruch der sozial orientierten Wohnungsunternehmen.

Die Aufgabe: Die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Akzeptanz des Klimaschutzes müssen erhalten bleiben – Mieterinnen und Mieter müssen Eigentümerinnen und Eigentümern gleichgestellt werden

Der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, Robert Habeck, und die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, haben mit der Vorstellung des Gesetzentwurfs eine Förderkulisse für privat genutzten Wohnraum angekündigt, um die Wärmewende sozial abzufedern und, in den Worten von Bundeskanzler Olaf Scholz, „**niemanden im Stich zu lassen**“. Die angekündigte Förderung benachteiligt aber diejenigen Mieterinnen und Mieter, die bei Wohnungsunternehmen wohnen – und zwar unabhängig davon, ob es sich bei dem Unternehmen um eine Genossenschaft, einem kommunalen, kirchlichen oder privaten Unternehmen handelt. Denn:

Die von der Bundesregierung angekündigten „Klimaboni“ soll es nur für Privateigentümer und im Gebäude wohnende Kleinvermieter mit bis zu sechs Wohneinheiten geben. Das schränkt den Kreis der Empfänger massiv ein und benachteiligt systemisch die Mehrheit der Vermieter und Mieter - ein völlig inakzeptabler Zustand für ein Land, in dem 58 % der Haushalte zur Miete leben.

Ohne Klimaboni wird das Wohnen aber noch teurer. Dies führt dazu, dass gerade die Einkommenschicht im Stich gelassen wird, deren Vermieter keinen Klimaboni erhalten und die kein oder wenig Wohngeld beziehen und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

¹ „eco2nomy“ rechnet mit folgenden Annahmen für ein Quartier mit 100 Wohnungen: 2.100.000 EUR; 330 EUR/m² (davon Wärmepumpe 270.000 EUR; Sonden 1.800.000 EUR; 200 Bohrungen; zzgl. Netz und Hausübergabestationen ca. 45 EUR/m²). Eco2nomy: „Investitionen für die Dekarbonisierung großer Gebäudebestände“, 2023.

Es kann aber nicht vom Zufall oder der Anzahl der Wohneinheiten des Gebäudes abhängen, ob Mieterinnen und Mieter mehr oder weniger zahlen. Zudem muss jetzt klar geregelt werden, dass Vermieterinnen und Vermieter die Förderung von den umgelegten Kosten abziehen müssen, unabhängig davon, ob sie diese tatsächlich in Anspruch genommen haben oder nicht. Nur so sinken die umlegbaren Kosten für die Mieter und Mieterinnen.

Die Wohnungsunternehmen verfügen angesichts der bevorstehenden Aufgaben nicht über das Eigenkapital und die Liquidität, für nennenswerten Neubau und gleichzeitig durchzuführende tiefgreifende Sanierungen und Heizungsaustausch. Es ist nicht möglich, dass sie allein auf Basis der geplanten Grundförderung (30 %) den Heizungsaustausch stemmen. Daher muss die angekündigte Förderung für privaten Wohnraum eins zu eins auf die Wohnungsunternehmen übertragen werden.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sind keine gleichwertige Lösung, da den Wohnungsunternehmen weiterhin die Liquidität für die gigantischen Investitionen fehlt. Zudem gibt es allein unter den GdW-Unternehmen 1.400 steuerbefreite Genossenschaften, die nicht einmal theoretisch hiervon profitierten.

Bundesminister Robert Habeck hat auf dem Wohnungsbautag 2023 die Idee des Vorsitzenden der SPD-Bundestagsfraktion Rolf Mützenich unterstützt, verbleibende Mittel aus dem "Klima- und Transformationsfonds" zur Förderung des Heizungsaustauschs zu verwenden. Dieser Fonds hat das Ziel, die Transformation hin zu klimaneutraler Energie bezahlbar zu halten und sie hierdurch vor sozialen Verwerfungen zu schützen. Es ist exakt diese Aufgabe, die einer Förderung im Rahmen der GEG-Verpflichtungen zukäme.

Abzug der Förderung käme Mietern zugute

Vermieterinnen und Vermietern steht es nach wie vor frei, ob sie eine Förderung in Anspruch nehmen oder die Kosten einfach im Rahmen der Modernisierungumlage an die Mieterinnen und Mieter weitergeben. Es muss jetzt klar geregelt werden, dass Vermieterinnen und Vermieter die Förderung gesetzlich verpflichtender Maßnahmen von den umgelegten Kosten abziehen müssen, unabhängig davon, ob sie diese tatsächlich in Anspruch genommen haben oder nicht

Ohne Förderung würden die Kosten des vom GEG eingeforderten Heizungsaustausches über die Modernisierungumlage zu einer durchschnittlichen Mieterhöhung von 1,87 EUR pro Quadratmeter führen. Würde die Grundförderung von 30 % gewährt, würde sich dies auf 1,21 EUR verringern. Mit einer Förderung von 50 % – die den Kleinvermietern und Eigentümern gewährt wird – würde die Mieterhöhung auf durchschnittlich 0,77 EUR pro Quadratmeter sinken.² Dadurch wäre das gemeinsame Ziel einer warmmietenneutralen Sanierung zumindest näher gerückt und die Akzeptanz der Energiewende im Gebäude würde massiv erhöht. Daher müssen die verpflichtenden Vorgaben zum Austausch der Heizung im Gebäudeenergiegesetz auch die zukünftigen Energiekosten der Mieterinnen und Mieter im Blick behalten. Mieterinnen und Mietern drohen hohe Heizkosten, wenn z. B. teurer Wasserstoff eingesetzt oder ineffiziente

² Dies ergibt sich anhand der Kostenberechnung durch "eco2nomy", die auf den Teil des Bestandes der GdW-Unternehmen hochgerechnet wurde, die ihre Gasheizungen durch Wärmepumpen austauschen müssen.

Wärmepumpen durch den Vermieter eingebaut werden. Bei der Umsetzung der Wärmewende ist es unerlässlich, dass die Heizkosten für Mieter nach der Sanierung sinken. Hinsichtlich des Einsatzes von Wärmepumpen und des Anschlusses an die Fernwärme setzt dies günstige Strom- und Fernwärmetarife ebenso voraus wie die Vermeidung zusätzlicher Kosten beim Netzausbau.

Der Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe von gigantischem Ausmaß. Er muss auch mit Blick auf die Wärmewende durch die Gemeinschaft mitgetragen werden. Es ist daher richtig, dass die Bundesregierung eine umfängliche Förderung vorgesehen hat – allerdings ist die Einschränkung des Personenkreises auf Selbstnutzer völlig unzureichend.

Die Klimaschutzkosten müssen fair auf die drei Schultern Eigentümer, Mieter und Gemeinschaft verteilt werden. Genau dieser Schulterschluss muss es ohne Abstriche für die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter gelten – um Wohnen bezahlbar zu halten und die Akzeptanz für den Klimaschutz zu erhalten.

Bitte handeln Sie jetzt!

Berlin, 9. Mai 2023



RA Lukas Siebenkotten
Präsident
Deutscher Mieterbund e. V.



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.