

Pressestatement

04.05.2018

von: **Axel Gedaschko, Präsident
Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW**

Thema: Modernisierungsumlage

"Das sogenannte Mieter-Vermieter-Dilemma ist nicht neu, es bekommt aber neue Dimensionen", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Blick auf die neuen Diskussionen um die Modernisierungsumlage anlässlich einer Pressekonferenz des Deutschen Mieterbundes zum Thema Vonovia. Wohnungsunternehmen befinden sich in einer unlösbaren Zwangslage. Einerseits sind sie politisch und gesetzlich dazu aufgefordert, ihre Wohnungsbestände umfassend zu sanieren – auf der anderen Seite belasten die Regelungen zum Klimaschutz die Mieter. "Eine umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände auf einen hohen Effizienzstandard ist angesichts der Risiken vieler Märkte derzeit nur schwer umsetzbar, weil sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter Mehrbelastungen nicht durch höhere Mieten bzw. eingesparte Energiekosten refinanziert werden können. "Es ist zwingend notwendig, Strategien zum Erreichen der hohen klimapolitischen Zielsetzungen in Zukunft lösungsoffen zu diskutieren. Es darf keine weiteren Verschärfungen bei den energetischen Anforderungen geben", so Gedaschko.

Die Spirale ständig steigender Mindestanforderungen an Modernisierungen der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die verfügbaren Investitionsmittel auf immer weniger Gebäude konzentriert werden müssen, um die immer höheren Standards zu erreichen. Dies war voraussehbar und politisch so gefordert – auch wenn dies klimaschutzpolitisch kontraproduktiv ist, weil die verfügbaren Investitionsmittel auf wenige "Leuchttürme" konzentriert werden, statt durch eine große Zahl weniger kostenträchtiger energetischer Modernisierungen eine große Breitenwirkung erzielen zu können. Um die klimapolitischen Ziele zu erreichen, brauchen wir ein ganzheitliches Handeln und Denken, bei dem alle Ausprägungen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Dazu zählen neben der ökologischen, auch die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit.

Das bedeutet aber auch:

Die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB ist betriebswirtschaftlich erforderlich, um im Wesentlichen drei Aufwandskomponenten abzudecken: Werteverzehr (Abschreibungen), Zinsen sowie Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Darüber hinaus stützen diese Maßnahmen durch ihre Investitionen die Bauwirtschaft (3 Mrd. EUR pro Jahr in Modernisierung allein der GdW-Unternehmen). Sie bieten einen wohnungspolitischen Anreiz für die Verbesserung des Wohnungsbestandes und sind umweltpolitische Unterstützung zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben und leisten einen immensen Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderung für den notwendigen altersgerechten Umbau.

Ein starkes Absenken der Modernisierungsumlage ist keine Lösung.

Das im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland erstellte InWIs-Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen-Teil 2: Mieterhöhungen nach

Modernisierungen" vom 17.09.2014 hat die Auswirkungen einer Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 10 % und ergänzend von 11 % auf 8 % errechnet.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass zwischen der Art und dem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden ist: kleinere versus größere Maßnahmen, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahmen, energetische Modernisierung. Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die jeweiligen Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden. Eine Absenkung der Mieterhöhung auf 8 % bedeutet, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Dabei handelt es sich insbesondere um solche Maßnahmen, die der Mieter selber wünscht – z. B. **den Anbau eines Aufzugs und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen**. Ab einem Niveau von 9 % wäre die Maßnahme wirtschaftlich umsetzbar und gleichzeitig keine Belastung für den Mieter.

Um die Energiewende sozialverträglich zu schaffen, sollte die Politik:

- **niedrigschwellige Maßnahmen unterstützen**

Die politischen Ziele gehen durchweg von einer Erhöhung der derzeitigen energetischen Sanierungsrate aus. Hierfür müssen alle Gebäudenutzer ins Boot geholt werden – Vermieter und Selbstnutzer sowohl von Wohngebäuden als auch Wirtschaftsimmobilien und sonstigen Nichtwohngebäuden. Um die Energieeffizienz und die Treibhausgasminde- rung voranzubringen, fehlt dringend eine Unterstützung von niedrigschwelligen Maßnahmen.

- **Investitionszulage für energetische Gebäudesanierung einführen**

Die Einführung einer Investitionszulage für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden wäre einfach und würde geringe Hürden für Unternehmen und Personen aufweisen, die energiesparende und treibhausgasminde- rende Maßnahmen umsetzen wollen. Steuerpflichtige im Sinne des Einkommensteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes, die im Fördergebiet begünstigte Investitionen vornehmen, sollten Anspruch auf eine Investitionszulage haben für Maßnahmen an bzw. in Gebäuden, durch die Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und für Gebäude, für die vor dem 1.2.2002 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Die Investitionszulage könnte 15 % der Bemessungsgrundlage (begünstigte Investitionsaufwendungen) betragen und mit einer Obergrenze pro Wohnung in Wohngebäuden oder pro Bruttogeschossfläche bei Wirtschaftsimmobilien versehen werden.

- **Förderung nach Effizienz Gesichtspunkten überarbeiten - Mehr Klimaschutz pro Euro möglich machen**

Die Energiewende im Gebäudesektor ist maßgeblich von der Akzeptanz in der Bevölkerung und vom Vertrauen der Gebäudeeigentümer in die tatsächliche Einsparung geplanter Energieeffizienz- und Klimaschutzmaßnahmen abhängig. Aus Effizienz Gesichtspunkten ist das Geld in den Kohleausstieg volkswirtschaftlich gut angelegt. Auf die Treibhausgasminde- rung im Gebäudesektor kann zwar nicht verzichtet werden, aber folgender Vergleich gibt zu denken: Entschädigungen für stillgelegte Kohlekraftwerke und die nötigen Ersatzinvestitionen in Erneuerbare-Energien-Kraftwerke summieren sich auf eine Investition von ca. 1.500 Euro pro jährlich (dauerhaft) eingesparter Tonne an Treibhausgasen. Im Gebäudesektor müssen dagegen rund 10.000 Euro (Bestandsmodernisierung) bis 20.000 Euro (Neubau in noch höheren Standard als EnEV 2016) investiert werden, um dauerhaft jährlich eine Tonne Treibhausgase einzusparen.

Verschärfungen von energetischen Anforderungen an Gebäude sind daher aus Klimaschutzsicht, aber insbesondere sozialpolitisch, hochgradig ineffizient. Sie erhöhen die spezifischen Kosten der Einsparung immer weiter. Eine Umstellung des Ordnungsrechts auf die Treibhausgasemissionen würde hingegen die Effektivität des Ordnungsrechtes für den Klimaschutz verbessern. Die tatsächlich erreichten Einsparungen von Neubau und Sanierungsmaßnahmen der verschiedenen energetischen Standards müssen evaluiert werden, um verlässlich belegen zu können, welche Wirkung wie erreicht wird. Für den Klimaschutz ist eine eingesparte Tonne CO₂ umso mehr wert, je eher sie eingespart wird. Deshalb brauchen wir jetzt mehr Klimaschutz pro Euro Fördermittel für Klimaschutzmaßnahmen und energetische Modernisierung im Gebäudesektor sind und bleiben notwendig, um die finanziellen Folgen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer abzufedern. Die Förderung sollte aber nach Effizienz Gesichtspunkten überarbeitet werden."

Ansprechpartner für Rückfragen:

Katharina Burkardt
Pressesprecherin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
presse@gdw.de
Tel. 030 – 82 403 – 151

www.gdw.de
Twitter: @gdwwohnen