



POSITION

Berlin, April 2020

Wirtschaftsförderung für effiziente Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden nach der COVID-19-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie stellt unser Land vor enorme Herausforderungen. Die Verbreitung des Virus muss eingedämmt werden. Dabei steht die Gesundheit der Bürger an erster Stelle. Es zeichnet sich deutlich ab, dass enorme wirtschaftliche Einschnitte nicht zu vermeiden sein werden. Die Bundesregierung hat umfangreiche Rettungsmaßnahmen auf den Weg gebracht, die vielen Unternehmen und Beschäftigten helfen werden, die Krise zu überstehen. Aber auch nach der Krise werden unterstützende Maßnahmen notwendig sein. Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland sollten dabei ökologische und ökonomische Ziele verknüpft werden. Bereits heute müssen die Weichen dafür gestellt werden.

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind ein Stabilitätsanker in unserem Land. Das hat sich in der Finanzkrise gezeigt und das kann sich in dieser Krise auch wieder zeigen. Sie sind selbst häufig durch die COVID-19-Pandemie betroffen – sei es als Handwerker, als Gastronom oder als Freiberufler. Sie wissen aber auch, was es heißt, Verantwortung zu übernehmen – nicht nur für sich selbst, sondern beispielsweise auch für Mitarbeiter und Mieter.

Fest steht, dass sich die Wirtschaft zunächst lokal und regional erholen werden muss. Dieser Erholungsprozess sollte mit den weiter bestehenden Anforderungen an ein nachhaltiges Wirtschaften und den Klimaschutz verzahnt werden. Es ist daher unabdingbar, dass der Staat diese lokal verwurzelte Erholung finanziell flankiert: mit direkten Zuschüssen, mit Steuererleichterungen und mit weniger Bürokratie. Wenn der Staat hier die richtigen Akzente setzt, wird sich nicht nur die Wirtschaft nach und nach erholen, auch die Menschen werden wieder Arbeit haben. Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer werden so auch (weiterhin) ihren Beitrag für den Umwelt- und Klimaschutz leisten können.

Haus & Grund Deutschland schlägt daher die folgenden Maßnahmen vor:

1. Abwrackprämie für den Austausch alter Ölheizkessel erweitern

Die Bedingungen der bereits seit Anfang 2020 geltenden Förderung für den Austausch alter Ölheizungen über das BAFA sind zu hoch und stellen für die Masse der Eigentümer alter Heizungsanlagen keinen Anreiz dar. Finanzielle Mittel gibt es nur noch für neue Öl- oder Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energie oder für komplett regenerative Heizungsanlagen. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist jedoch im Gebäudebestand nur begrenzt möglich und zudem mit immensen Kosten und vergleichsweise geringen CO₂-Reduktionen verbunden. Um den Austausch alter Öl- und Gasheizkessel zu beschleunigen, sind pragmatische Lösungen erforderlich:

- Mit einer Abwrack-(Umwelt-)prämie kann der Austausch alter fossiler Heizkessel gegen moderne Gasbrennwertkessel unterstützt werden. Allein der Austausch aller alten Ölkessel in Gebieten mit

Gas- oder Fernwärmeleitung würde 14 Millionen Tonnen CO₂ einsparen (Quelle: bdew 2019). Die Abwrackprämie soll die Kosten für die Umstellung auf die neue Technologie und für erforderliche bauliche Maßnahmen im Heizraum, am Schornstein und am Heizungssystem decken. Die nach Mietrecht umständliche Ankündigung der Modernisierungsmieterhöhung gegenüber den Mietern und das Problem der geringen Bereitschaft der Mieter für höhere Mietzahlungen werden damit vermieden.

- Jeder Eigentümer, der zu einem erneuerbaren Heizsystem (wie Hybridheizung, Wärmepumpe, Pelletheizung) wechselt, erhält die Mehrkosten im Vergleich zum Ersatz des konventionellen Heizsystems als Zuschuss vom Staat erstattet. Berücksichtigt werden sollen die Kosten für den Technologiewechsel sowie für bauliche Maßnahmen am Gebäude und Heizsystem, aber auch die Energiekosteneinsparungen. Die Maßnahme fördert die Akzeptanz für den Einsatz erneuerbarer Wärmotechnologien in Mehrfamilienhäusern nicht nur bei den Eigentümern, sondern auch bei den Mietern, da sich so ambitionierte Erneuerbare-Energien-Projekte warmmietenneutral umsetzen lassen.

Förderung	Ø Förderhöhe	Anzahl Gebäude	Fördervolumen	Investitionsvolumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Abwrackprämie	2.000 €	2,6 Mio.	5,2 Mrd. €	26 Mrd. €	14 Mio. t
Zuschuss Mehrkosten EE	18.000 €	3,2 Mio.	57,4 Mrd. €	96 Mrd. €	16 Mio. t
Summe		5,8 Mio.	62,6 Mrd. €	122 Mrd. €	30 Mio. t
Summe jährlich			6,3 Mrd. €/a	12 Mrd. €/a	3 Mio. t/a

2. 100.000-Dächer-Programm für eine optimale Dachdämmung

Die Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke gilt als die effektivste Dämmung. Um die Dämmung eines bisher aus wirtschaftlichen Gründen nicht gedämmten oder unzureichend gedämmten Daches zu unterstützen, sollen Eigentümer eine Sofortprämie erhalten.

In Anlehnung an das 100.000-Dächer-Programm der Bundesregierung in den Jahren von 1999 bis 2003 als Teil des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zur Förderung der Fotovoltaik mit einem zinsgünstigen Kredit sollen nun für 100.000 Dächer Maßnahmen zur optimalen Dämmung mit einem Zuschuss unterstützt werden.

Förderung	Förderhöhe	Anzahl Dächer	Fördervolumen	Investitionsvolumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Dachprämie	25 €/m ²	1 Mio.	650 Mio. €	1,7 Mrd. €	6 Mio. t
Summe jährlich		100.000	65 Mio. €/a	170 Mio. €/a	600.000 t/a

3. Elektro- und Informationstechnik in Gebäuden für die Zukunft ertüchtigen

Damit effektive Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Gebäuden möglich werden, muss die Elektro- und Informationstechnik in Gebäuden auf dem neuesten Stand sein. Daher ist bei den förderfähigen Einzelmaßnahmen die Modernisierung der elektrischen und informationstechnischen Anlage inklusive der Vorbereitung auf Digitalisierung, Automatisierung und Sektorkopplung in das Förderkonzept der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) aufzunehmen.

Förderung	Förderhöhe	Kosten	Fördervolumen	Investitions- volumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Sofortprämie	15 – 25 €/m ²	30 – 50 €/m ²	9,5 Mrd. €	19 Mrd. €	2,1 Mio. t
Summe jährlich			950.000 €/a	1,9 Mrd. €/a	210.000 t/a

4. Kostenlose gebäudeindividuelle Energieberatungen/Sanierungsfahrpläne

Energieausweise sind aufgrund ihrer wenig verlässlichen Angaben in Bezug auf den tatsächlichen Energieverbrauch/-kosten nicht geeignet, Anreize für Investitionen in energetische Modernisierungen zu schaffen. Die Erstellung von Energieausweisen für Eigentümer bestehender Gebäude soll daher durch die kostenlose individuelle Beratung und Erstellung individueller Gebäudesanierungsfahrpläne (iSFP) ersetzt werden. Die Beratung soll freiwillig mit den Eigentümern älterer Gebäude beginnen, da hier die höchsten CO₂-Reduktionen vermutet werden. Denkbar ist aber auch die Beratung der Eigentümer, deren Gebäude aktuell innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen. Jährlich sollen so 50.000 iSFP erstellt werden. Hierfür sollen Energieberater entsprechend ausgebildet und ein Regulativ für die Zulassung der Energieberater eingerichtet werden. Es wird eingeschätzt, dass durch die iSFP jährliche Investitionen von durchschnittlich 3.000 bis 5.000 Euro je Beratung/iSFP ausgelöst und damit durchschnittlich bis zu 20 Prozent der CO₂-Emissionen eingespart werden.

Förderung	Förderhöhe	Anzahl Gebäude	Fördervolumen	Investitions- volumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Kostenloser iSFP	1.500 €	500.000	750 Mio. €	2,50 Mrd. €	3,6 Mio. t
Summe jährlich		50.000/a	75 Mio €/a	250 Mio. €/a	363.000 t/a

5. Eigenstromversorgung in Mehrfamilienhäusern ermöglichen

5.1 Mieterstromversorgung erleichtern

Bisher sind die Hürden und das finanzielle Risiko für Vermieter, die ihre Mieter mit selbsterzeugtem Strom aus einer Solar- oder KWK-Anlage versorgen wollen, sehr hoch. Die bisherige Förderung mit einem Mieterstromzuschlag (EEG 2017) geht am eigentlichen Förderbedarf vorbei und beseitigt nicht die bestehenden administrativen und bürokratischen Hürden. Damit Vermieter nicht zum Energieversorgungsunternehmer werden, soll der im Haus erzeugte und an die Mieter verteilte Strom gleich behandelt werden wie die Lieferung der Wärme aus einer zentralen Heizungsanlage. Dann können Vermieter den selbsterzeugten Strom an ihre Mieter abgeben und unbürokratisch mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. Dazu bedarf es lediglich einer Ergänzung in der Betriebs- und Heizkostenverordnung. Für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern wird damit ein sofortiger Anreiz für Investitionen in Dachsolar- und effiziente KWK-Anlagen geschaffen. Für die Mieter wird die bestehende Ungleichbehandlung von Eigenstromverbrauch und Mieterstromverbrauch aufgehoben. Sie können ihre Stromkosten senken, indem sie den günstig im Haus produzierten Strom nutzen. Zudem können Mieter für den zusätzlich benötigten Strom nach wie vor ihren Stromlieferanten frei wählen.

5.2 Eigenversorgung mit Strom in Wohneigentümergeinschaften ermöglichen

Gerade auch für Wohneigentümergeinschaften (WEG) muss klargestellt werden, dass sie zur Versorgung der Bewohner nicht zum Energieversorgungsunternehmen werden und die Versorgung der Eigentümer mit Strom aus einer hauseigenen Anlage eine Eigenversorgung im Sinne des Gesetzes darstellt. Nur so kann auch für Eigentümergeinschaften ein Anreiz geschaffen werden, kostspielige Investitionen in Solarstrom- und KWK-Anlagen vorzunehmen.

5.3 Abschaffung des Solardeckels und der EEG-Umlage bei Eigenversorgung

Die Abschaffung des 52-Gigawatt-Deckels bei der Solarstromförderung und generell der EEG-Umlage bei der Eigenversorgung sind einfach umzusetzende Maßnahmen und erforderlich, um den Ausbau der erneuerbaren Energien durch private Investitionen in Solardachanlagen zu ermöglichen und zu beschleunigen.

Förderung	Potenzial Dachsolaranlagen	Investitionsvolumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Abbau der Hürden für WEG- und Mieterstrom, Abschaffung Solardeckel	5 bis 10 GW	5 bis 10 Mrd. €	2,4 bis 4,8 Mio. t
Summe jährlich	500 bis 1.000 MW/a	0,5 bis 1 Mrd. €/a	0,24 bis 0,48 Mio. t/a

6. Steuerliche Förderung neben Krediten und Zuschüssen

6.1. Steuerliche Förderung energetisch relevanter Modernisierung für private Vermieter öffnen und soweit wie möglich entbürokratisieren

Die steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung ist bisher nur auf selbstnutzende Eigentümer beschränkt und erfolgt nach dem Prinzip des Handwerkerbonus als direkter Abzug von der Einkommensteuerschuld. Private Kleinvermieter und sogar mit im Haus wohnende Vermieter von Einliegerwohnungen sind hier außen vor. Zudem ist Entbürokratisierung notwendig: Das zwingend zu verwendende Muster des Bundesfinanzministeriums für die Bestätigung der Fördervoraussetzungen ist ein abschreckendes Beispiel. Die steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung muss auf den Bereich der privaten Kleinvermietung ausgeweitet werden.

6.2 Abschreibung generell modernisierungsfreundlicher gestalten

Vermietete Immobilien werden in der Regel von Menschen in der zweiten Lebenshälfte mit dem Ziel der Altersvorsorge erworben und müssen daher auch hinsichtlich der Modernisierungskosten wirtschaftlich darstellbar sein. Der Zeithorizont und damit auch der Abschreibungszeitraum sind für die Gruppe privater Vermieter von besonderer Bedeutung. Daher ist es wichtig, dass der Zeitraum der Abschreibung solcher Maßnahmen möglichst kurz ist. Eine Abschreibung energetischer Modernisierungsmaßnahmen könnte also zum Beispiel mit einer Quote von zehn Prozent über zehn Jahre erfolgen oder – wie bei Investitionsgütern üblich – über acht Jahre.

Ein weiteres Modernisierungshindernis ist die Beschränkung der sofort abziehbaren Modernisierungsmaßnahmen (Stichwort: anschaffungsnahe Herstellungskosten). Das Gesetz (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG) sieht vor, dass zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören, wenn „die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten)“. Dies führt dazu, dass diese Investitionen nur zu zwei Prozent über 50 Jahre abgeschrieben werden können. Das ist für den Erwerber einer Mietimmobilie absolut unwirtschaftlich und führt dazu, dass in vielen Fällen aus diesem Grund auf die energetische Modernisierung – zum Beispiel der Fassade – verzichtet werden muss. Hinzu kommt, dass häufig beim Erwerb einer Mietimmobilie das Dach erneuert werden muss, also das Gebäude eingerüstet wird – dies also der kostenoptimale Zeitpunkt der Sanierung der Fassade wäre. Da aber regelmäßig die Dacherneuerung und andere notwendige Arbeiten am Gebäude die 15 Prozent weitgehend aufbrauchen, entfällt die Fassadendämmung, da sonst der gesamte Betrag nicht zeitnah abgesetzt werden kann, sondern über 50 Jahre abgeschrieben werden muss. Dies ist vor allem bei geringer Liquidität und höherem Alter des Erwerbers wirtschaftlich kaum darstell-

bar. Fazit: Die Kosten für energetische Modernisierung sollten nicht auf die 15 Prozent angerechnet werden und entweder sofort oder über einen kurzen Zeitraum abschreibbar sein.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.