



POSITION

Berlin, April 2021

Sofortmaßnahmen für den Gebäudesektor zur weiteren Reduktion von CO₂-Emissionen

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer fühlen sich dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 verpflichtet. Die Wissenschaft ist sich einig, dass wir dieses Ziel gemeinsam am besten erreichen, wenn CO₂-Emissionen dort reduziert werden, wo sie am kosteneffizientesten erreicht werden können. Voraussetzung dafür ist, dass es einen sektorübergreifenden, möglichst viele Länder umfassenden, einheitlichen CO₂-Preis gibt. Die im Bundes-Klimaschutzgesetz verankerten Sektorziele stehen einer effizienten Vermeidung von CO₂-Emissionen entgegen. Sie führen dazu, dass Menschen bei den Wohnkosten überlastet werden, weil sie ineffiziente Maßnahmen finanzieren müssen. Die in Deutschland definierten Sektorziele (Jahresemissionsmengen der einzelnen Sektoren) sollten daher umgehend abgeschafft werden.

Darüber hinaus schlägt Haus & Grund Deutschland die folgenden Sofortmaßnahmen vor:

1. Umweltprämie für den Austausch alter Öl- und Gasheizkessel erweitern

Die Bedingungen der bereits seit Anfang 2020 geltenden Förderung für den Austausch alter Öl- und Gasheizungen 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 Energien 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 Umweltprämie 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 Umweltprämie 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 Wärmetechnologien in Mehrfamilienhäu-

sern nicht nur bei den Eigentümern, sondern auch bei den Mietern, da sich so ambitionierte Erneuerbare-Energien-Projekte wärmietenneutral umsetzen lassen.

Einschätzung des CO₂-Einsparpotenzials:

Förderung	Ø Förderhöhe	Anzahl Gebäude	Fördervolumen	Investitions-volumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Umweltprämie	2.000 €	2,6 Mio.	5,2 Mrd. €	26 Mrd. €	14 Mio. t
Summe jährlich			0,5 Mrd. €/a	2,6 Mrd. €/a	1,4 Mio. t/a
Zuschuss Mehrkosten EE	18.000 €	3,2 Mio.	57,4 Mrd. €	96 Mrd. €	16 Mio. t
Summe jährlich			5,7 Mrd. €/a	9,6 Mrd. €/a	1,6 Mio. t/a

2. Strompreis für Wärmepumpen senken

Für den wirtschaftlichen Einsatz von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden gehört neben der Investitionsförderung auch der wirtschaftliche Betrieb einer Wärmepumpe. Doch die im europäischen Vergleich hohen Strompreise in Deutschland verhindern dies. Zudem beträgt der Strompreis das Vier- bis Sechsfache des Gas- oder Ölpreises. Um Wärmepumpen alternativ zur Brennwertechnik einsetzen zu können, müssen diese auch über den Strompreis gefördert werden. Spezielle Strompreisangebote für Wärmepumpen sollten daher bundesweit eingeführt werden.

3. 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.

Einschätzung des CO₂-Einsparpotenzials:

Förderung	Förderhöhe	Anzahl Dächer	Fördervolumen	Investitions-volumen	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

4. Eigenstromversorgung in Mehrfamilienhäusern ermöglichen

4.1 Hauseigenen Ökostrom als Nebenleistung zur Vermietung behandeln

Dezentral erzeugter Strom aus Solarenergie oder effizienten BHKW in Mehrfamilienhäusern bietet großes Potenzial, kosteneffizient und ohne zusätzliche Belastung der Bürger die Energie- und Klimaziele zu erreichen. Bisher sind jedoch die administrativen 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 2021) geht am eigentlichen Förderbedarf vorbei. Damit Vermieter nicht zum Energieversorgungsunternehmer werden müssen, soll der im Haus erzeugte und an die Mieter verteilte Strom gleich behandelt werden wie die Lieferung der Wärme aus einer zentralen Heizungsanlage. Dafür bedarf es lediglich einer Ergänzung in der Betriebs- und Heizkostenverordnung, sodass Vermieter diesen Teil des Stroms über die Betriebskosten mit ihren Mietern abrechnen können. Für Eigentümer von Mehr-

familienhäusern wird damit ein sofortiger Anreiz für Investitionen in Dachsolar- und effiziente KWK-Anlagen geschaffen. Mieter können durch Nutzung von möglichst viel hauseigenem Ökostrom deutlich ihre Stromkosten senken. Für den zusätzlich benötigten Strom behalten die Mieter ihren Stromvertrag mit dem Energieversorger. Diese Art der Eigenstromversorgung muss in der CO₂-Bilanz unmittelbar dem Gebäudesektor zugerechnet werden.

4.2 Ungleichbehandlung von Eigenversorgung und Mieterstrom aufheben

Mieter müssen wie Haushalte in Einfamilienhäusern von dem Vorteil profitieren, dass der Strom nicht durch ein öffentliches Netz geleitet wird. Wie bei der Eigenversorgung muss auch der von den Mietern verbrauchte Ökostrom von der EEG-Umlage befreit werden. Im Gegenzug kann die Förderung für diesen Strom durch Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag entfallen.

4.3 Versorgung mit Ökostrom in Wohneigentümergeinschaften erleichtern

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.

Einschätzung des CO₂-Einsparpotenzials:

Förderung	Potenzial Dachsolaranlagen	Investitionsvolumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Abbau der Hürden für WEG- und Mieterstrom	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

5. 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 (BEE) aufzunehmen.

6. Kostenlose gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne und verbindliche Versorgungspläne der Städte und Kommunen

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 ersetzt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Beratung von einem unabhängigen und qualifizierten Energieberater durchgeführt wird, der für den Erfolg der von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen haftet. 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 individuelle Sanierungsfahrpläne erstellt werden. Es wird eingeschätzt, dass durch die individuelle Beratung jährliche Investitionen von durchschnittlich 3.000 bis 5.000 Euro je Beratung ausgelöst und damit durchschnittlich bis zu 20 Prozent der CO₂-Emissionen eingespart werden.

Zusätzlich zum individuellen Sanierungsfahrplan benötigen Eigentümer bis 2025 einen verbindlichen Versorgungsatlas ihrer Stadt oder Kommune. Der Versorgungsatlas muss für jedes Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung verbindlich ausweisen. Nur so können Eigentümer ihre Maßnahmen am Gebäude an die entsprechende Wärme- und Energieversorgung der Zukunft anpassen. Ohne diese Planungsvoraussetzung sind Klimaschutz und bezahlbares Wohnen nicht in Einklang zu bringen.

Einschätzung des CO₂-Einsparpotenzials:

Förderung	Förderhöhe	Anzahl Gebäude	Fördervolumen	Investitionsvolumen	CO ₂ -Reduktion bis 2030
Kostenloser Sanierungsfahrplan	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

7. Steuerliche Förderung neben Krediten und Zuschüssen

7.1. 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.

7.2 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 darstellbar. 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.