

GdW: Energiewende im Gebäudebereich droht ins Aus zu laufen.

„Die Energiewende kann nur gelingen, wenn Vermieter, Mieter und Bundesregierung an einem Strang ziehen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu Aussagen der Naturschutzverbände sowie zu Plänen des Bundesumweltministeriums, die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 drastisch zu verschärfen. „Wenn bei der Energiewende im Gebäudebereich nicht die richtige Richtung eingeschlagen wird, landet sie direkt im Aus“.

Die Zahlen des GdW zeigen:

Trotz des hohen Standes der energetischen Modernisierung liegen die Kaltmieten bei den Unternehmen mit durchschnittlich 4,96 EUR/m² unter dem Bestandsmietendurchschnitt in Deutschland von 5,01 EUR/m². Seit über zehn Jahren liegt die Entwicklung der Nettokaltmieten bundesweit unter der Inflationsrate. Die durchschnittlichen warmen Betriebskosten bei den Unternehmen betragen Ende 2011 1,08 EUR/m² monatlich. Sie sind seit 1995 um nur 24 Prozent gestiegen – während im gleichen Zeitraum die Energiekosten um 130 Prozent gestiegen sind. „Dies ist das Ergebnis der hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Verbesserung und der Aktivitäten zur Begrenzung der Betriebskosten“, so der GdW-Chef. Und damit haben die Wohnungsunternehmen bereits viel erreicht. Seit 1990 wurden rund 62 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, d. h. inklusive Wärmedämmung. Die Sanierungsrate der Unternehmen für umfassende energetische Modernisierungen liegt derzeit etwa fünfmal so hoch, wie im Bundesdurchschnitt.

hohe Investitionen

Aber: Um die Wohnungsbestände und Quartiere energieeffizient und sozialverträglich weiterentwickeln zu können, brauchen die Wohnungsunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen. „Die derzeit geführten Diskussionen zu möglichst hohen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz, genauso wie die Überlegungen des Umweltministeriums zur Erhöhung der Anforderungen und zu erheblichen Ausweitungen von Pflichten für Gebäudeeigentümer, gefährden die Umsetzung der Energiewende, anstatt zu nützen. Es sind Versuche, die vorhandenen Probleme planwirtschaftlich auf dem Rücken der Gebäudeeigentümer und Mieter zu lösen“, so Gedaschko.

Aus der Sicht des Verbandes sind für den Erfolg der Energiewende im Gebäudebereich drei Punkte notwendig:

Keine Verschärfung der energetischen Standards mit der EnEV 2012

Wenn die Anforderungen an die Sanierung oder den Neubau von Wohngebäuden mit der EnEV 2012 verschärft, zusätzliche neue Nachrüstverpflichtungen geschaffen würden oder gar das Wirtschaftlichkeitsgebot infrage gestellt würde, wäre die Energiewende im

Nachrüstpflicht

Gebäudebereich zum Scheitern verurteilt. Gerade die Wohnungswirtschaft ist dafür bekannt, energetische Sanierungen sozial verträglich vorzunehmen. Wenn sie durch gesetzliche Maßnahmen generell gezwungen würde, noch höhere Energiestandards in den Wohngebäuden zu erreichen oder flächendeckend Komponenten wie Heizungspumpen oder Thermostatventile auszutauschen, würde das zwangsläufig auch für die Mieter teurer werden. Eines muss klar sein: Wer – wie derzeit in Forderungen der Umweltverbände zu lesen – meint, dass die Energiewende einerseits durch eine Verschärfung der Standards vorangetrieben werden soll und gleichzeitig davon spricht, dass die Gebäudesanierung den Mieter nichts kosten darf, argumentiert an der Realität vorbei.

Referentenentwurf zur Mietrechtsreform zügig umsetzen.

Die Bundesregierung hat die Mietrechtsreform in Angriff genommen, um einen Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudebestand zu leisten. Der aktuelle Entwurf der Bundesregierung stellt daher einen praxis- und sachgerechten Versuch dar, dies umzusetzen. Nachbesserungen beim Energiecontracting sind allerdings notwendig. Eine derzeit gelegentlich diskutierte Absenkung und der Modernisierungsumlage auf neun statt der bisherigen 11 Prozent würde das Ziel des Gesetzes ins Gegenteil verkehren. Ein solch negatives Zeichen an die Vermieter hätte fatale Auswirkungen auf deren Bereitschaft, in die Energiewende zu investieren. Denn letztlich sind es die Wohnungsunternehmen und Privatvermieter, die in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko einer solchen Investition tragen.

Mietrechtsreform

Die Energiewende muss angemessen durch Förderung unterstützt werden.

Derzeit stehen 1,5 Milliarden Euro für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm bereit. Es ist wichtig, dass diese Mittel, die über den Energie- und Klimafonds finanziert werden, auch langfristig bereitgestellt werden. Eigentlich müsste die Bundesregierung jedoch fünf Milliarden Euro zur Verfügung stellen, damit die Energiewende im Gebäudebereich finanziert werden kann. Ein weiteres Problem ist die steuerliche Absetzbarkeit der energetischen Sanierung, die immer noch im Vermittlungsausschuss festhängt.

Wohnraumförderung

Auch bei der Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung sind sich Bund und Länder noch uneinig. „Dabei ist die soziale Wohnraumförderung dringend notwendig, um auch für sozial schwächer gestellte Menschen ausreichend Wohnraum zu sichern“, so Gedaschko. Die Zahl der Sozialwohnungen ist derzeit stark rückläufig. Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010. Es gilt jetzt, die Weichen für eine sichere Wohnraumförderung auch nach 2013 zu stellen. Die Wohnungswirtschaft appelliert an die Länderchefs, sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen. Das würde bedeuten, dass die Mittel durch Zweckbindung auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

GdW