

Bauen

# 10 Punkte, damit Energiewende und Klimaschutz an Wohngebäuden sozialverträglich bleibt – fordert DUH und Mieterbund von der Politik

DUH und DMB fordern ein kluges Ordnungsrecht, flankiert durch ausreichend Förderung, das weitere Sanierungsanreize setzt. Die Organisationen schlagen dafür die Einteilung der bestehenden Gebäude in Klassen von A-F vor, je nach energetischer Qualität. Je früher der Eigentümer eine Maßnahme durchführt und je schlechter die Gebäudeklasse, desto höher der Zuschuss.



Wenn die Politik die Modernisierungsumlage absenkt, muss sie auch Anreize schaffen, wie zum Beispiel Eigentümer\*innen direkt von öffentlicher Förderung profitieren lassen, schlagen DUH und DMB vor. Foto: Gerd Warda

## 10-Punkte-Sofortprogramm für sozialverträgliche Gestaltung der energetischen Sanierung und mehr Klimaschutz in Gebäuden

### Maßnahmen für den Gebäudebestand:

#### **1. Zielkonforme Förderung und Erhöhung des staatlichen Förderbudgets auf bis zu 25 Milliarden Euro pro Jahr:**

Es dürfen nur noch Maßnahmen gefördert werden, die mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes 2050 vereinbar sind. Das bedeutet, Förderung nur noch für Sanierungen (Vollsanierungen oder Teilsanierungen im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans) zum KfW-Effizienzhausstandard 55 und in Einzelfällen zum KfW-Effizienzhausstandard 70. Dafür muss das Förderbudget auf bis zu 25 Milliarden Euro jährlich erhöht werden.

## **2. Ordnungsrecht nutzen – gestaffelte Förderung:**

Gebäude sollten in Effizienzklassen (A-F) eingeteilt werden und dann je nach Klasse und Umsetzungszeitpunkt der Sanierung eine gestaffelte Förderung erhalten. Je früher eine Maßnahme durchgeführt wird und je schlechter die Gebäudeklasse, desto höher der Zuschuss.

## **3. Qualitätssicherung durch kostenlose, verpflichtende Energieberatung und iSFP:**

Anlassbezogene, verpflichtende Energieberatungen müssen eingeführt werden, um Immobilieneigentümer\*innen in der Breite Optionen für Energieeinsparmaßnahmen und eine klimafreundliche Wärmeversorgung aufzuzeigen. Die Beratung muss mit der Erstellung eines kostenlosen individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) gekoppelt werden, der mit schrittweisen, aufeinander abgestimmten Maßnahmen den Weg zum klimaneutralen Gebäude darstellt.

## **4. Gerechte Kostenverteilung zwischen Staat, Mieter\*innen und Vermieter\*innen (Drittelmodell):**

Absenkung der Modernisierungsumlage: Um die finanzielle Last für Mieter\*innen zu senken, muss die Modernisierungsumlage auf 4 Prozent abgesenkt werden und innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren darf die Miete wegen energetischer Modernisierungen um nicht mehr als 1,50€/m<sup>2</sup> steigen. Verbleib der Förderung bei Vermieter\*innen: Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümer\*innen direkt von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Die Antragstellung muss weniger bürokratisch erfolgen.

## **5. Transparenz für Mieter\*innen:**

Vor Umsetzung energetischer Modernisierungen bedarf es einer verpflichtenden und transparenten Information der Mieter\*innen zur Berechnung der Modernisierungsumlage und zur Trennung zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten. Der Ersatz von bereits vollständig abgeschriebenen Heizungsanlagen oder Bauteilen stellt keine Modernisierungsmaßnahme dar.

## **Maßnahmen für den Neubau:**

### **6. Zielkonforme Förderung:**

Um den klimaneutralen Gebäudebestand 2050 zu erreichen, dürfen neue Wohngebäude ausschließlich im KfW-Effizienzhausstandard 40 oder ambitionierter gebaut und gefördert werden.

### **7. Vergrößerung des kommunalen Wohnungsbestandes:**

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte zu sichern, muss der öffentliche Wohnungsbestand dringend wieder vergrößert und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden (Wohngemeinnützigkeit).

### **8. Vergaberecht nutzen für mehr bezahlbares Wohnen:**

Die Vergabe staatlicher und kommunaler Grundstücke muss an höhere Anteile und längere Zeiträume für Wohnungen mit Sozialbindung geknüpft werden.

### **9. Potentiale der Nachverdichtung nutzen:**

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht erhebliches Potential durch Nachverdichtungen (z.B. durch Aufstockung bestehender Gebäude) neuen Wohnraum zu schaffen und so dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Dafür sind notwendige rechtliche Anpassungen des planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmens vorzunehmen.

### **10. Spekulationen verhindern:**

„Share Deals“, um die Zahlung der Grunderwerbssteuer zu umgehen, müssen verboten werden. Außerdem sollte bei der Grundsteuer für Bauland die gleiche Steuer anfallen, wie für bebaute Grundstücke (Orientierung an Bodenrichtwerten).

**Ann-Kathrin Marggraf,  
Marlen Bachmann,  
Thomas Grafe**