

## **Haus & Grund Podiumsdiskussion am 29. März 2010 in Reutlingen Sanierungsfall Klima- und Energiepolitik Bremst Klimaschutz die Wohnraumversorgung?**

Uwe Alle  
Vorsitzender  
Haus & Grund Reutlingen

- Es gilt das gesprochene Wort -

### **I. Begrüßung**

Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor Bauer,  
sehr geehrter Herr Bundestagsabgeordneter und Landesverbandsvorsitzender von Haus & Grund  
Württemberg Henrich,  
sehr geehrte Herren Landtagsabgeordnete Dr. Bullinger und Kluck,  
sehr geehrte Herren Gaßmann und Walter,  
sehr geehrte Gemeinderäte,  
meine Damen und Herren,

für Haus & Grund Reutlingen darf ich Sie sehr herzlich zu unserem heutigen Symposium -in den  
Räumen der Kreissparkasse Reutlingen - begrüßen.

Herr Schäufele, Ihrem Institut sind wir für Ihre Gastgeberrolle zu großem Dank verpflichtet. Diese  
Veranstaltung darf zwar durchaus als Premiere gelten. Sie spiegelt aber die enge Verbundenheit  
und Kooperation im Rahmen unserer zahlreichen Vortragsveranstaltungen in den vergangenen Jah-  
ren wider.

Sehr geehrter Herr Ministerialdirektor Bauer, wir bedauern sehr, dass Frau Gönner sich gerade heu-  
te zusammen mit dem Landeskabinett von Herrn Ministerpräsident Mappus in Klausur nach  
St. Blasien begeben musste. Umso mehr freuen wir uns, stattdessen Sie als Gast und Vertreter des  
Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg begrüßen zu können. Ihr  
Kommen werten wir als gutes Zeichen; besten Dank für Ihre Zusage, für Frau Ministerin Gönner  
einzuspringen.

Unsere Diskutanten wird Herr Baisch vom SWR gleich begrüßen und vorstellen; von meiner Seite  
aus schon einmal ein Dankeschön für Ihr Kommen und die Gelegenheit, einer derart hochrangig  
besetzten Runde zuzuhören.

### **II. Situation**

***Meine sehr geehrten Damen und Herren,***

„Sanierungsfall Klima- und Energiepolitik – Bremst Klimaschutz die Wohnraumversorgung?“

so lautet das Thema unserer Podiumsdiskussion. Darüber kann man nach der Klimakonferenz in  
Kopenhagen durchaus kontrovers debattieren. Vorab gilt es allerdings eine Bestandsaufnahme  
durchzuführen.

Fest steht: Es gibt handfeste Gründe, die für das Energiesparen und den Abschied von fossilen  
Energieträgern sprechen: Fossile Brennstoffe stehen nicht mehr lange zur Verfügung. Selbst wenn  
noch neue Quellen entdeckt werden, ist doch eines gewiss: Irgendwann werden sie vollständig  
ausgebeutet sein. Dann brauchen wir gute Alternativen. Hinzu kommt, dass diese Alternativen auch

unserer Umwelt nutzen. Betrachten wir die Sache genauer, müssen wir zudem feststellen, dass Staaten, die über fossile Brennstoffe verfügen, immer wieder in Versuchung geraten, diese Situation auszunutzen, um ihre Interessen durchzusetzen. Deutschland sollte sich darum bemühen, die Abhängigkeit von diesen Ländern zu reduzieren. Tatenlos zu bleiben und weiterhin auf die fossilen Brennstoffe zu setzen nutzt nicht: Der Energiehunger wird, gerade in Schwellenländern wie Indien und China, weiterhin gewaltig wachsen; das treibt die Preise nach oben, sodass sich auch hier Unabhängigkeit langfristig rechnen wird. Daher sollte es unser gemeinsames Ziel sein, den Energieverbrauch weiter zu senken und den Ausbau erneuerbarer Energien zu forcieren. Konkret ist es unsere Aufgabe, effizienter mit der Ressource „Energie“ umzugehen.

Das Land Baden-Württemberg will sich dieser Aufgabe stellen. Ministerpräsident Stefan Mappus hat in seiner ersten Regierungserklärung Anfang März die Schrittmacherrolle Baden-Württembergs bei der Festlegung von Umweltstandards betont. So beabsichtigt die Landesregierung das Wärmegesetz weiter zu entwickeln und den Anteil regenerativ erzeugter Wärme zu erhöhen. Weiterhin soll das laufende Klimaschutzkonzept noch dieses Jahr durch ein neues „Klimaschutzkonzept 2020plus“ abgelöst werden.

Die Frage stellt sich auf wessen Kosten? Denn uns allen ist klar, die Umsetzung dieser Ziele kostet Geld, viel Geld. Klimaschutz ist eben nicht zum Nulltarif zu haben! Gigantische finanzielle Lasten sind zu schultern, und zwar zusätzlich.

Die Gesetze sehen vor, dass vorrangig die Immobilieneigentümer verpflichtet werden, ihre Objekte energetisch fit zu machen. Und wir können feststellen: Die Eigentümer investieren bereits heute jährlich über 70 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand, wobei ein Teil dieser Mittel in die energetische Modernisierung fließt. Allein: Bisher wurden lediglich knapp 1,4 Millionen Wohneinheiten energetisch saniert – das sind gerade einmal 4 Prozent. Bei diesem Sanierungsschnecken tempo wird es daher weit mehr als 100 Jahre dauern, bis der gesamte Wohnungsbestand angepasst ist. Dies ist der Politik im Musterländle zu langsam. Sie erhöht daher den Druck und beabsichtigt, Baden-Württemberg zum selbsternannten Musterknaben in Europa kuren zu wollen. Die neue Energieeinsparverordnung 2009 setzt für den **Wohnungsneubau** im europaweiten Vergleich schon hohe Maßstäbe, und Baden-Württemberg ist bisher das einzige Bundesland, das aufgrund der Öffnungsklausel im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes mit seinem zusätzlichen Wärme gesetz den Umstieg auf erneuerbare Energien im **Wohnungsbestand** erzwingt.

Wird dabei die wirtschaftliche Ist-Situation der Betroffenen beachtet?

Haus & Grund meint: Ein gefährlicher Virus, ein Trojaner hat sich hier im politischen Denken ausgebreitet: Der Umweltpolitik in Baden-Württemberg ist das Gespür dafür abhanden gekommen, welche Belastungen zur Durchsetzung dieser hehren Ziele überhaupt tragbar und zumutbar sind. Die Politik will sich mit Erfolgen schmücken; die Rechnungen selber reicht sie zur Begleichung an die Eigentümer weiter. Das birgt Sprengstoff.

Eigentümer, das sind nämlich in den meisten Fällen nicht die Superreichen. Ganz im Gegenteil: Ziemlich exakt die Hälfte sowohl der Arbeiter- als auch der Rentnerhaushalte in Deutschland verfügen über Haus- und Grundeigentum. Und deren Bankkonto verfügt wiederum eben nicht so einfach über eine Rücklage zur energetischen Sanierung: Wir wissen, dass selbstgenutzte Wohnimmobilien in Deutschland, die einen durchschnittlichen Wert von 242.000 Euro haben, mit Restschulden von durchschnittlich 101.000 Euro belastet sind. Für die vollständige energetische Sanierung eines Einfamilienhauses müssen in der Regel aber über 70.000 Euro investiert werden. Woher nehmen? Viele Eigentümer sind über 50 Jahre alt - und deshalb aus Sicht der Banken schlichtweg „kreditunwürdig“. Spätestens nach Eintritt ins Rentenalter kann ein Schuldner die Zins- und Tilgungsbelastung nicht mehr aufbringen. Eine erneute Geldaufnahme widerspricht oftmals auch seiner Lebensplanung – sein Haus möchte er an seinem Lebensabend schuldenfrei bewohnen. Erschwerend kommen für Eigentümer niedrige Renditen im Mietwohnungsbereich hinzu: 40 Prozent der privaten Bestände weisen Verluste und 20 Prozent lediglich eine Kostendeckung aus.

Diese Tatsachen will aber keiner so genau wissen. Wer recherchiert sich schon gerne seine Meinung kaputt? Stattdessen wird den Hauseigentümern gerne vorgerechnet, ja vorgegaukelt, dass sich ihre Investitionen in die energetische Modernisierung rasch amortisieren. Theoretische Berechnungen gehen aber oft an der Lebenswirklichkeit vorbei: Das tatsächliche Energieeinsparpotenzial ist viel geringer als allgemein angenommen. Das bedeutet zugleich, dass sich die Investitionen für energetische Sanierungen eben nicht sofort, sondern zumeist erst nach mehreren Jahrzehnten rechnen. Die meisten der Aufwendungen sind für private Eigentümer also nicht wirtschaftlich. Gerade, wenn Privatleute investieren sollen, muss jedoch die **Wirtschaftlichkeit** das Kriterium sämtlicher energetischer Anforderungen sein.

Ich betone hier ausdrücklich: Der Zwang zu unwirtschaftlichen Investitionen ist ein Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes.

### **Meine Damen und Herren,**

Haus & Grund geht es hier um nichts weniger als um das Recht auf **Eigenverantwortung** – auch bei der energetischen Sanierung.

**Eigenverantwortung**, wie sie beim Servicepartner von Haus & Grund Reutlingen, der KlimaschutzAgentur forciert wird. Der angebotene EnergieCheck kann durchaus als Erfolgsmodell bezeichnet werden: Allein in den letzten 12 Monaten wurden 727 kostenfreie Erstberatungen zur energetischen Sanierung im Altbau in der Region möglich gemacht. Pro Beratung wurden etwa 20.000 Euro, insgesamt rund 14,5 Millionen Euro ausgelöst.

**Eigenverantwortung**, wie sie beispielsweise die GWG in Reutlingen in die Tat umsetzt. Etwa jede achte Wohnung in Reutlingen wird von der GWG zur Verfügung gestellt, und allein seit 1997 hat die GWG rund 200 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands aus den 50er Jahren gesteckt.

Leider verlaufen aber nicht alle Modernisierungen so reibungslos. Gerade Vermieter haben dabei oft das Nachsehen. Zunächst fallen meist hohe Investitionskosten an, die sich erst spät amortisieren. Zunächst muss sie der Vermieter bezahlen, während der Mieter durch eine sofortige Reduzierung seiner Betriebskosten die Vorteile bei Energieeffizienzmaßnahmen hat. Wenn saniert wird, muss der Mieter das zwar dulden; allerdings können Schmutz, Lärm ect. die Nutzung seiner Wohnung beeinträchtigen, sodass für den gebäudesanierungswilligen Vermieter die rechtliche und finanzielle Unsicherheit besteht, dass der Mieter den Mietzins mindert. Dieses Risiko mag zwar für eine finanziell gut ausgestattete GWG tragbar sein, den privaten Vermieter kann dies allerdings in den Ruin treiben. Zwar ist es bei Investitionen in die Energieeffizienz für den Vermieter theoretisch möglich, 11 Prozent des Investitionsvolumens pro Jahr zeitlich unbegrenzt auf den Mieter umzulegen. Dieser Zuschlag führt aber nur zu langfristigen Amortisationen, also nach neun Jahren. Zudem steht dem Mieter nach Sanierungen ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht für diesen Fall zu. Und kommen wir noch einmal zurück zur Realität: Oft steht einer Mieterhöhung einfach die Tatsache im Wege, dass sich eine entsprechende Miete gar nicht am Markt erzielen lässt.

Zum anderen fehlt es noch immer an wirklich attraktiven Förderungen von Seiten des Staates. Die zahlreichen Programme sind unübersichtlich und für Eigentümer kaum zu erfassen. Steuerliche Anreize hat die Bundesregierung in die bisherigen Konjunkturpakete nicht aufgenommen. Ein spezifisches Problemfeld bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ergibt sich auch bei Wohnungseigentümergeinschaften, wo bestimmte Mehrheitsentscheide die Sachlage kompliziert machen. Zudem fehlen entsprechend gestaltete Marktanreizprogramme in Form von Zuschüssen für Wohnungseigentümergeinschaften.

### **III. Forderungen**

#### **Meine Damen und Herren,**

es stellt sich uns die Frage, ob gerade Baden-Württemberg mit seinem minimalen Anteil an der gesamten Treibhausgasemission eine so teure Vorreiterrolle auf dem Rücken von uns privaten Haus-

eigentümern spielen muss. Haus & Grund meint: Der Bundestag sollte die Öffnungsklausel im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz umgehend kassieren, um Inzellösungen, die zu einer Ungleichbehandlung und einem ungleichen Wettbewerb auf Länderebene um das gnadenloseste CO<sub>2</sub>-Reduzierungsprogramm führen, sofort zu stoppen. Wir appellieren an die Politik, das Sanierungstempo über Anreize zu freiwilligen Maßnahmen zu erhöhen, nicht durch Zwang.

Ein wirklich wesentlicher Sprung bei der energetischen Modernisierung wird nach unserer Auffassung allerdings erst erreicht, wenn erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für klima- und umweltfreundliche Modernisierungsmaßnahmen eingeführt werden – zusammen mit einem ermäßigten Mehrwertsteuersatz für Handwerkerleistungen. Das Steuerrecht ist zur Stunde eine maßgebliche Bremse. Neue Heizungen, Fenster und Dämmmaterial müssen auf 50 Jahre verteilt abgeschrieben werden, obwohl sie nicht so lange halten. Wir besteuern schlichtweg Scheingewinne!

Auch das Mietrecht und die Betriebskostenverordnung sollten entsprechend angepasst werden: Die deutsche Klimapolitik hat in den vergangenen Jahren nicht zur Kenntnis nehmen wollen, dass klima- und umweltfreundliche Modernisierungen im vermieteten Wohnungsbestand an nahezu unüberwindlichen mietrechtlichen Hürden scheitern.

Zuletzt braucht es verbindliche Perspektiven. Wenn eine Reform die andere jagt, tritt das Gegenteil des Erwünschten ein: Völlig verunsichert verfallen die Investoren in eine Art „Schockstarre“. Man wird automatisch an das Märchen vom Hasen und Igel erinnert. Wer wird schon modernisieren, wenn der Standard von heute - morgen schon völlig überholt ist?

### ***Meine sehr geehrten Damen und Herren,***

es kann nicht sein, dass alle zwei Jahre eine neue Energieeinsparverordnung in Kraft tritt oder das kaum umgesetzte EWärmeGesetz weiter verschärft wird.

Nicht die Technik ist das Problem, viel schwieriger ist es, die Bestandswohnungen wirtschaftlich zu sanieren. Nicht illusionäre Ziele, sondern die schlichte Wirklichkeit sollte die Richtschnur des politischen Handelns sein.

Konkret **fordert** Haus & Grund Reutlingen:

1. Die EnEV 2009 muss auf den Prüfstand, mit dem Ziel, auf Zwangsmaßnahmen, die in Europa Ihresgleichen suchen, für den Bestand zu verzichten. Insbesondere ist die Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Eigentümer dürfen nicht überfordert werden.
2. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz muss durch Streichung der Länder-Öffnungsklausel novelliert werden. Es muss der Grundsatz der Gleichbehandlung für alle gelten.
3. Das Mietrecht muss modernisiert werden; so sind Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung von allen Mietern zu dulden. Modernisierungsmieterhöhungen müssen entbürokratisiert werden. Betriebskosten erneuerbarer Energiequellen müssen durch einseitige Erklärungen des Vermieters umgelegt werden dürfen.
4. Zur Lösung des Dilemmas der Blockade von Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften wäre eine weitere Reform des WEG geboten, im Gleichklang mit entsprechenden staatlichen Förderprogrammen.
5. Im Steuerrecht muss es kürzere Abschreibungsfristen geben; als weiteres alternatives Förderinstrument muss es Bürgschaften geben, um gerade älteren Eigentümern die Kreditaufnahme zu ermöglichen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich mit Ihnen nunmehr auf die anschließende Diskussionsrunde. Vielen Dank.

***Sehr geehrter Herr Baisch, Sie haben das Wort!***