

Deutscher Mauerwerkskongress am 22.09.2011 in Aachen

Energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen in Deutschland - ein Statusbericht des Deutschen Mieterbundes

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wenn man sich in diesen Tagen und Wochen die öffentlichen Debatten und die veröffentlichte Meinung zu Gemüte führt . wie Sie alle dies sicherlich tun . kann man sich des Gedankens nicht erwehren, dass die Politik im allgemeinen sich ausschließlich mit der Rettung des Euro beschäftigt und die Bundesregierung im speziellen vor allem ihren eigenen Erhalt auf die Agenda gesetzt hat.

Dass es noch eine ganze Menge anderer wichtiger Themen gibt, die es nicht nur anzupacken lohnt, sondern die dringend bearbeitet werden müssen, tritt dabei des Öfteren in den Hintergrund.

Noch vor wenigen Monaten war die Energiewende der Bundesregierung nach Fukushima in aller Munde, übrigens die atemberaubendste plötzliche politische Umkehr, die ich erlebt habe, seit ich politisches Handeln beobachte.

Noch einige Monate davor hat unsere Bundesregierung, damals übrigens im Zuge der Verlängerung der Laufzeiten der Atomkraftwerke . das entsprechende Gesetz ist gerade mal ein Jahr alt . ein bis heute weder in Frage gestelltes noch revidiertes Energiekonzept vorgelegt, das

sich in einer wichtigen Passage der energetischen Gebäudesanierung widmete.

So sollen zur Minderung des CO₂-Ausstoßes

- bis zum Jahre 2050 praktisch alle Gebäude zur Nullemission gelangt sein,
- der Wärmebedarf für Gebäude bis 2020 um 20 % und bis 2050 um 80 % gesenkt werden,
- und, um dieses Ziel zu erreichen, soll die energetische Sanierungsrate für Gebäude von jährlich 1 % auf künftig 2 % gesteigert werden.

Diese Ziele unterstützt der Deutsche Mieterbund mit Nachdruck und hat sich in den verschiedensten Bündnissen mit anderen Verbänden wie zum Beispiel den Impulsen für den Wohnungsbau, um die sich sehr verdienstvoll Herr Kollege Dr. Rast kümmert, hierzu öffentlich bekannt.

Bevor ich mich nun der Frage zuwende, was die Bundesregierung tut, um ihre eigenen Ziele zu verwirklichen bzw. was sie nicht tut, sollten wir uns kurz die derzeitige Situation auf dem Gebäude-, insbesondere dem Wohngebäudesektor anschauen, da letzterer aus unserer Sicht besondere Aufmerksamkeit verdient.

- Laut Statistischem Bundesamt gab es in Deutschland Ende des Jahres 2010 circa 40 Millionen Wohnungen, davon etwa 23 Millionen Mietwohnungen. Hierbei werden übrigens alle Einfamilienhäuser als Wohnungen mitgezählt.

Die Mehrzahl der Wohnungen sind also Mietwohnungen und die Mehrzahl der Einwohner Deutschlands wohnt zur Miete.

- Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat gezählt, dass es in Deutschland einen Gebäudebestand von circa 18 Millionen Wohngebäuden gibt.
- Wie viele Wohnungen zurzeit tatsächlich jährlich energetisch saniert werden, ist nur schwer zu ermitteln. Verschiedene Experten gehen davon aus, dass die Quote um 1 % schwankt. 1 % von 40 Millionen Wohnungen wären 400.000 - mehr sind es mit Sicherheit nicht, die pro Jahr den notwendigen Dämm-, Heizungserneuerungs- und sonstigen energieeffizienzsteigernden Maßnahmen unterworfen werden.
- Es ist also evident, dass das von der Bundesregierung gesetzte Ziel, das mit einer 2 %igen Sanierungsquote pro Jahr erreicht werden soll, nur mit einer gehörigen Kraftanstrengung ernsthaft ins Auge gefasst werden kann.
- Warum ist es nun so wichtig, auf dem Feld der Gebäudesanierung deutliche Schritte nach vorn zu machen?
Nun, auf die Gebäude, natürlich nicht nur die Wohngebäude, insbesondere auf deren Beheizung, entfällt im Ergebnis etwa 40 % des gesamten Energieverbrauchs. Wenn wir es schaffen, diesen deutlich zu reduzieren, wird ein wirklicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet, nicht nur ein symbolischer.

Selbstverständlich ist es ebenso wichtig, möglichst rasch bei der Nutzung erneuerbarer Energien voranzuschreiten. Gelänge es uns, quasi seinen Hebel umzulegen und von heute auf morgen alle fossile und atomare Energie durch erneuerbare Energien zu ersetzen, so würde natürlich auch auf diese Weise ein enormer Beitrag zur CO²-Verringerung und damit zum Klimaschutz geleistet. Den beschriebenen Hebel aber gibt es nicht. Vielmehr benötigen wir einen langjährigen Prozess, währenddessen langsam aber sicher der Anteil der erneuerbaren Energien wächst. Da dies angesichts des enormen Energieverbrauchs aber nicht ausreicht, brauchen wir ebenfalls auf längere Zeit eine parallele Entwicklung hin zu mehr Energieeffizienz, wie sie u. a. durch energetische Gebäudesanierung vorangetrieben wird.

Um nicht missverstanden zu werden: Energetische Gebäudesanierung ist kein Ziel, sondern nur ein Mittel zum Zweck. Sie ist erst recht kein Fetisch, aber in den nächsten Jahrzehnten alternativlos, wenn wir die von unserer Bundesregierung gesteckten Ziele jemals erreichen wollen.

Nun höre ich im internationalen Kontext des Öfteren, dass wir Deutschen uns wieder einmal als die Musterknaben darstellen, während rings um uns herum die Dinge nicht so genau genommen würden und man sich schon gar nicht solch ehrgeizige Ziele bei der Erneuerung bzw. Sanierung des Gebäudebestandes setze. Ich halte solche Argumentationen für vordergründig. Zum einen nämlich ist auch der im bezogen auf die gesamte Erde durch die Gebäudesanierungstätigkeit in Deutschland erbrachte Beitrag zwar

nur ein kleiner, aber immerhin ist er ein Beitrag. Zum anderen aber nehmen wir auch eine Art Leuchtturmfunktion wahr. Die Entwicklung der Solarenergie hätte niemals so rasante Formen angenommen, wenn nicht Deutschland zu einer Zeit, als diese Form der Energiegewinnung noch als ausgesprochen exotisch galt, unbeirrt vorangegangen wäre. Ähnliches gilt für die Nutzung der Windenergie.

Warum sollte nicht auch die konsequent in Deutschland vorangetriebene energetische Sanierung von Gebäuden ein positives Fanal sein und Nachahmer in Europa und anderswo in der Welt finden? Ich bin sicher, dass uns diese Vorreiterrolle gut zu Gesicht steht und im Übrigen ganz bestimmt nicht von Schaden für die innovative deutsche Wirtschaft sein wird.

- Was tut nun die Bundesregierung um ihren Zielen wenigstens nahe zu kommen?

Nun, zunächst einmal gibt es seit einigen Jahren ein sogenanntes CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Dabei handelt es sich um Fördermittel, die die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Investitionswilligen zur Verfügung stellt, überwiegend haben wir es mit zinsverbilligten Darlehen zu tun.

Die damalige schwarz-rote-Bundesregierung hat im Rahmen des Konjunkturprogramms, das während der Finanzkrise 2008 und 2009 aufgelegt wurde, diese Mittel aufgestockt und etwa im Jahre 2009, aufgrund der großen Nachfrage nach den Fördermitteln auch mit Vorzieheffekten operierend, mehr als 2 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt, die auch abgerufen wurden.

In den Jahren 2010 und 2011 waren es deutlich weniger. Für das Jahr 2012 sind laut Haushaltsplanentwurf 1,5 Milliarden Euro vorgesehen.

Mit diesen Mitteln . darauf möchte ich erneut hinweisen . konnte bisher nur die im Sinne der eigenen energiepolitischen Ziele völlig unzureichende Sanierungsquote von 1 % der Gebäude realisiert werden.

Alle Experten sind sich einig, dass die angestrebten 2 % jährlich nur dann auch nur in die Nähe rücken können, wenn hier erheblich mehr getan wird, wozu ohne Zweifel auch ein ~~skräftiger~~ Schluck aus der Förderpulle% gehört.

Wollte man einen wirklichen Sprung nach vorn schaffen, müsste man 5 Milliarden Euro jährlich an Fördermitteln bereitstellen.

Nun will ich diese Zahl nicht auf die Goldwaage legen, aber das Doppelte der bisherigen Fördermittel müsste mindestens angesetzt werden, um das Doppelte der bisherigen Sanierungsquote zu schaffen.

Zudem sind in den vergangenen Jahren . je nach Haushaltslage . die Fördervoraussetzungen immer wieder verändert, zumeist bei deutlicher Nachfrage verschärft worden. Wir vom Mieterbund sind keine Spezialisten dafür, stellen aber fest, dass im ersten Halbjahr des Jahres 2011 nach Zahlen der Kreditanstalt für Wiederaufbau die dortigen Antragszahlen erkennbar eingebrochen sind. Es macht sich Attentismus breit. Das Hin und Her bei der Förderhöhe, das Fehlen einer national anerkannten Beratungsinstitution, aber auch die unklare Situation im Hinblick auf steuerliche Fördermaßnahmen tragen hierzu bei. Potentielle Investoren sind

völlig verunsichert, womit die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung in noch weitere Ferne rücken.

Die Bundesregierung, und zwar die jetzige, hat zusätzlich ein Gesetz auf den Weg gebracht, mit dem es potentiellen Investoren ermöglicht wird, zwischen der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln und einer deutlich erhöhten steuerlichen Abschreibung zu wählen, letztere also alternativ in Anspruch zu nehmen. Vor allem die vielen Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch die zahlreichen nichtprofessionellen Kleinvermieter, hätten hiervon profitiert. Leider hat der Bundesrat, da auch die Länder anteilig von den damit verbundenen Steuerausfällen betroffen wären, das Gesetz abgelehnt, ohne den Vermittlungsausschuss anzurufen. Auch die Bundesregierung verzichtete bisher auf Veranlassung des Finanzministers auf die Anrufung dieses Ausschusses. Wenn es so bliebe, würde dieser von vielen, auch von den Impulsen für den Wohnungsbau der DGFM und Deutscher Mieterbund angehören, begrüßte Initiative der Bundesregierung, die auch psychologisch mit Sicherheit etwas gebracht hätte, im Sand stecken bleiben. Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen befasst sich der Bundestag in diesen Tagen nochmals mit der Frage und wird darüber abstimmen, ob doch noch der Vermittlungsausschuss angerufen wird. Das Ergebnis ist offen, da die Bundesregierung sich bisher nicht positiv zu diesem Ansinnen geäußert hat.

Die Zwischenbilanz der Aktivitäten der Politik ist also deutlich negativ. Man hat ein großes Ziel formuliert, sieht aber nahezu tatenlos zu, wie es weit verfehlt wird.

Nun wollen wir nicht ausschließlich von staatlicher Unterstützung sprechen, sondern würden gern der privaten Initiative das Wort reden und Tür und Tor öffnen.

Es kann aber nicht sein, dass der Staat eine Anforderung formuliert, seine Bürger, in diesem Fall vor allem Eigentümer von Immobilien, Vermieter und Mieter jedoch bei der Umsetzung im Regen stehen lässt. Es ist richtig, wenn der Staat ordnungsrechtliche Vorgaben erlässt, also per Gesetz oder Verordnung festlegt, was bis wann erreicht werden soll, zum Beispiel über die EnEV.

Wie die Ergebnisse erzielt werden, welche Mittel hierfür eingesetzt werden, mit welchen technischen Errungenschaften und Neuentwicklungen vorgegangen wird, das sollte der Staat getrost dem einzelnen überlassen, da die Privatwirtschaft, wie die Geschichte gezeigt hat, immer wesentlich innovativer war als Regierungen und staatliche Institutionen.

Gleichzeitig muss der Staat aber auch Anreize schaffen, da die Investoren nicht bereit sein werden, Geld in die Hand zu nehmen, wenn eine Amortisation nicht absehbar ist.

Diese wiederum hängt aber davon ab, nach welchen Regeln die Kosten etwa im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter umgelegt werden dürfen. Jeder Euro, der durch KfW-Fördermittel

an Vergünstigung für den Investor erzielt wird, kann und muss von ihm nicht mehr als Teil der Investitionskosten angesetzt und damit auch nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden. Nach dem derzeitigen System des Bürgerlichen Gesetzbuches sagt dessen § 559, dass 11 % der Investitionskosten pro Jahr auf die Miete aufgeschlagen werden können. Dort, wo der Markt dieses zulässt, erhalten wir aus unseren Mietervereinen Berichte, dass die durch die Mieterhöhung vom Mieter zu tragenden Mehrkosten nur zu etwa 1/3 durch ersparte Heizkosten nach der energetischen Sanierung kompensiert werden. Es verbleibt also ein deutliches Delta.

Eine Studie des Gesamtverbandes der Deutschen Wohnungswirtschaft, die dieser beim InWIS Institut in Auftrag gegeben hat, hat im Frühjahr diesen Jahres festgestellt, dass viele Mieter überhaupt nicht dazu in der Lage sind, diese Mehrkosten zu tragen. Die Möglichkeit der Umlage hilft dem Vermieter gar nichts, wenn er auf einen Mieter trifft, der sich eine höhere Miete nicht leisten kann.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es enorm wichtig, dass der Staat fördernd zur Seite steht, damit das beschriebene Delta kleiner wird. Übrigens wird die öffentliche Hand auch nicht umhin kommen, etwa durch die Einführung eines sogenannten Klimawohngelds bei Geringverdienern, einen Teilausgleich der Mieterhöhungen vorzunehmen. Nur dann kann der große Schritt in Richtung energiepolitische Zukunft im Konsens zwischen Vermietern und Mietern erfolgen.

Nur am Rande will ich erwähnen, dass nach unserer Auffassung das System der 11 %igen Umlage abgeschafft werden sollte, zumal es ohnehin nicht in die Systematik des BGB passt. Hier sollte besser mit temporären Zuschlägen bei der Vergleichsmiete operiert werden, wozu der Deutsche Mieterbund konkrete Vorschläge erarbeitet. Eine Mehrheit im politischen Raum dafür ist allerdings zurzeit nicht absehbar, so dass wir zunächst weiter auf der Basis des § 559 BGB denken und handeln müssen.

Auch die Überlegungen der Bundesregierung zu einer Mietrechtsreform helfen nicht weiter, da die dort vorgesehene teilweise Schlechterstellung der Mieterinnen und Mieter dann, wenn diese das Delta ohnehin nicht ausfüllen können, niemandem, auch nicht dem potentiell investitionswilligen Vermieter, nützt. Es wird uns, Ihnen wie den Verbänden der Vermieter und dem Mieterbund, nichts anderes übrig bleiben als weiterhin in großen gesellschaftlichen Koalitionen, zum Beispiel auch mit Naturschutzverbänden, Druck auf die politisch Verantwortlichen auszuüben, damit sie endlich ihren großen Worten auch Taten folgen lassen.

Bei wohnungswirtschaftlichen Akteuren und Politik herrscht seit Jahren Übereinstimmung, dass neben der Klimapolitik ein zweites Thema für den Wohnungsbestand von zunehmender Bedeutung ist, bei dem ebenfalls ein erheblicher Nachrüstungsbedarf besteht. Derzeit leben in Deutschland circa 16,7 Millionen Menschen über 65 Jahre. Bauminister Ramsauer geht zu Recht davon aus, dass innerhalb der nächsten 30 Jahre, also bis circa 2040, diese Zahl

um circa 8 auf nahezu 25 Millionen Menschen ansteigt. Etwa 1/3 der Gesamtbevölkerung wird dann im Seniorenalter sein. Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Monat Mai 2011 können nur rund 5 % der von Senioren bewohnten bzw. mitbewohnten Wohnungen als weitgehend barrierefrei gelten. Zurzeit gibt es etwa 11 Millionen Seniorenhaushalte, von denen nur etwa zwischen 500.000 und 600.000 wirklich barrierefrei sind. Das BBSR kommt zu dem Ergebnis, dass bereits aktuell ein weitaus höherer Bedarf besteht und dieser bis zum Jahre 2020 auf circa 3 Millionen Wohnungen ansteigen wird. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe geht hierfür von einem notwendigen Investitionsvolumen in Höhe von knapp 39 Milliarden Euro aus.

Ich will mich nicht in die Debatte einbringen, was der Unterschied zwischen barrierefrei und barrierearm ist. Sicherlich gibt es Wohnungen, die den DIN-Vorschriften der Barrierefreiheit nicht genügen, aber dennoch . etwa durch das Vorhandensein bodengleicher Duschen, Haltegriffe, Türbreiten, durch die man auch mit einem Rollstuhl fahren kann, o. ä. . barrierearm sind. Sicher ist aber, dass ein enormer Nachholbedarf besteht und angesichts der demographischen Entwicklung eher noch ansteigen wird.

Die Bundesregierung hat dies . wenn auch spät . erkannt, nach intensiver Vorarbeit und entsprechendem Lobbying wohnungswirtschaftlicher Verbände ein Programm sAltersgerecht Umbauen%kreiert und einen ersten zarten Haushaltsansatz im Jahre 2009 gebildet. Dieser umfasste damals in den Jahren 2010

und 2011 jeweils Ansätze im zweitstelligen Millionen-Euro-Bereich, womit zwischen April 2009 und Juni 2011 insgesamt 52.900 Wohneinheiten gefördert werden konnten. Dies ist zwar grundsätzlich erfreulich, aber angesichts des ungeheuren Bedarfs handelt es sich nur um $\text{\$Peanuts}\%$

Im Übrigen möchte ich hier nicht der staatlichen Intervention das Wort reden, sondern spreche mich lediglich für staatliche Anreizprogramme aus. Vermutlich wird auch der Markt bei zunehmendem Bedarf und zunehmender Nachfrage nach entsprechend ausgerüstetem Wohnraum deutlicher reagieren als dies bisher der Fall ist. Dies wäre nach Ansicht der einschlägigen Experten im Übrigen nicht nur für den einzelnen Menschen von Nutzen, der länger selbstbestimmt in seinen eigenen vier Wänden verbleiben kann, sondern auch von enormer volkswirtschaftlicher Bedeutung, weil die horrenden Pflegekosten stationärer Einrichtungen dadurch geringer gehalten werden könnten. Wie gesagt, die Bundesregierung hat die Notwendigkeit erkannt. Umso unverständlicher ist es, dass der Haushaltsentwurf für das Jahr 2012 nicht etwa eine Ausweitung des zarten Pflänzchens $\text{\$Altersgerecht Umbauen}\%$, sondern keinerlei Mittel mehr dafür vorsieht.

Natürlich muss der Staat sparen und selbstverständlich kann und darf hiervon grundsätzlich außer dem Bildungsbereich kein Politikfeld ausgeklammert bleiben. Aber angesichts der Tatsache, dass selbst florierende Unternehmen wie BMW, VW oder Siemens enorme Subventionen des Staates erhalten, frage ich mich doch, ob es nicht sinnvoller wäre, diese rapide abzubauen und

stattdessen mit einem Teil der eingesparten Mittel dem einzelnen Menschen Unterstützung angedeihen zu lassen, der in Ansehung seines Alters eine altersgerechte Umgestaltung seiner Wohnung plant.

Auch dies ist eine Forderung, die wir mit Nachdruck etwa in der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau⁹ vertreten.

Übrigens sollte auch Mietern auf breiter Front ermöglicht werden, in ihre gemietete Wohnung zu investieren, um diese altersgerecht auszugestalten. Selbstverständlich kann dies nicht gegen den Willen des Vermieters geschehen, aber es müssen Mechanismen gefunden werden, wie dies über die bisherige Rechtslage hinaus (Mietermodernisierung ist ungeheuer sperrig und schwierig) erleichtert werden kann.

Zusammenfassend möchte ich festhalten, dass die beiden großen Herausforderungen an den Wohnungsbestand, nämlich energetische Sanierung und altersgerechter Umbau, stärker unterfüttert werden müssen. Vor allem sollte, da ja die meisten Modernisierungen nicht nur auf ein Ziel ausgerichtet sind, sondern verschiedene Einzelmaßnahmen bündeln, staatliche Förderung dann noch besser und höher ausfallen, wenn beide Anliegen miteinander kombiniert werden. Wohnungswirtschaft und Industrie können hierzu innovative Ansätze bieten und weiterentwickeln, die es uns hoffentlich ermöglichen, auch solches Know How zu exportieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!