

Juli 2008

Klima schützen – Konjunktur stützen

Das Handwerk, insbesondere das Baugewerbe, und die Politik befinden sich aktuell vor einer doppelten Herausforderung: Die konjunkturelle Entwicklung, gerade im Wohnungsbausektor, bleibt hinter der inzwischen nachlassenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zurück. Sollte sich die Lage der Bauwirtschaft in den nächsten Monaten weiter verschlechtern, droht ein neuer Beschäftigungsabbau.

Dabei existiert gerade im privaten Wohnungsbestand ein erheblicher Investitionsbedarf, insbesondere bei der energetischen Gebäudesanierung.

Deshalb ist es jetzt höchste Zeit, einen spürbaren Impuls nach dem Motto "Klima schützen - Konjunktur stützen" zu setzen. Durch die Einführung einer Energieprämie für energetische Bau- und Ausbauleistungen, einer besseren Förderung der Gebäudesanierung im Rahmen der KfW-Programme und einer investitionsfreundlichen Lösung des "Vermieter-Mieter-Dilemmas" kann ein erheblicher Investitionsanreiz gesetzt werden. Dieser wird dazu beitragen, die Klimaschutzziele zu erreichen, einen deutlichen Beitrag zur Energieeffizienz zu leisten sowie positive Beschäftigungsimpulse auszulösen.

I. Energiesparprämie einführen

Die energetische Gebäudesanierungsrate ist deutlich zu niedrig. Daher drohen die klimapolitischen Zielsetzungen verfehlt zu werden. Wenn es bei der jetzigen Quote der energetischen Gebäudesanierung bleibt, wird der deutsche Wohnungsbestand von rund 37 Mio. Einheiten erst in 185 Jahren saniert sein.

Wir schlagen daher vor:

Um die Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen deutlich zu beschleunigen, müssen die gegenwärtig geringen steuerlichen Anreize gezielt erhöht werden. Dazu schlagen wir vor:

- Neben der Zusammenfassung der drei Fördertatbestände beim § 35 a Abs. 2 EStG ist die Einführung einer Energiesparprämie in Höhe von 25 Prozent von maximal 20.000 Euro nachgewiesener Arbeitskosten erforderlich. Damit kann der Steuerpflichtige über einen Zeitraum von fünf Jahren jeweils 1.000 Euro, d.h. insgesamt 5.000 Euro, im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung vom Finanzamt erstattet bekommen.
- Damit würde der Anreiz zu energetischen Sanierungen erheblich steigen, da die Eigentümer ihre Steuerschuld über einen Zeitraum von 5 Jahren um maximal 5.000 Euro reduzieren können und die Sanierung dadurch insgesamt deutlich günstiger wird.
- Der notwendige Umfang der energetischen Sanierungen ist durch einen geprüften Gebäudeenergieberater nachzuweisen.
- Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Nachfrageeffekte und der damit verbundenen Umsatz – und Beschäftigungszuwächse kann von einem sehr hohen Selbstfinanzierungsgrad der Energiesparprämie ausgegangen werden.

II. Bessere Förderung im Rahmen der KfW-Programme!

Seit Anfang 2006 wurde die staatliche Förderung der energetischen Gebäudesanierungen deutlich verbessert. So wurde nicht nur der maximal mögliche Kreditbetrag ausgedehnt, sondern auch die förderfähige Gebäudekulisse erheblich ausgeweitet und das Verwendungsnachweisverfahren vereinfacht. Ab dem Jahr 2007 wurden zusätzlich direkte Zuschüsse eingeführt, die von den Eigentümern alternativ zu Förderkrediten genutzt werden können. Dennoch verlangsamte sich die Nachfrage nach Fördermöglichkeiten für energetische Gebäudesanierungen nach dem Boom im Jahr 2006 bereits in 2007 spürbar, dabei vor allem im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Das liegt daran, dass sich der Zinssatz beim CO₂-Programm nahezu verdoppelt hat.

Die Förderung im Rahmen der wohnwirtschaftlichen KfW-Programme muss verbessert werden, um die Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu steigern und das Umsetzungstempo zu erhöhen:

Wir schlagen vor:

- **Ohne höhere Förderanreize werden die klima- und energiepolitischen Zielsetzungen verfehlt.**

Umfassende energetische Sanierungen sind mit erheblichen Kosten und mit z.T. langen Amortisationszeiten verbunden. Obwohl die Energiepreisentwicklung den Sanierungsdruck bereits erhöht hat und auch weiter erhöhen wird, halten sich viele Eigentümer zurück. Deshalb müssen die Sanierungsanreize erhöht werden. In den letzten zwei Jahren ist sehr deutlich geworden, welche immensen Wirkungen mit sehr niedrigen Förderzinsen erzielt werden können. Immer dann, wenn die KfW die Zinssätze besonders attraktiv gestaltete („mit einer 1 vor dem Komma“), hat die Nachfrage unmittelbar und stark reagiert. Ohne eine dauerhaft attraktivere Unterstützung der Investoren wird das Sanierungstempo nicht ausreichend zunehmen.

- **Kombinierbarkeit Zuschuss und Darlehen.**

Bei zahlreichen Eigentümern reichen die alternativ angebotenen Zuschüsse bzw. Förderkredite im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms nicht aus, um die zumeist sehr teuren energetischen Sanierungen umzusetzen. Wenn bspw. eine Familie ein altes Haus erworben hat, ist sie zumeist schon stark verschuldet und nicht mehr kreditwürdig. Deshalb kann in solchen Fällen die Kombinierbarkeit von Zuschuss und Förderkredit sinnvoll sein. Der Zuschuss ermöglicht vielfach erst eine weitere Kreditwürdigkeit.

- **Steigerung der Transparenz der Förderprogramme.**

Mit den wohnwirtschaftlichen Programmen der KfW steht auf der Bundesebene eine breite Palette von Förderinstrumenten zur Verfügung, die sich in der Vergangenheit insgesamt auch bewährt haben. Zielsetzung bei einer Überarbeitung sollte Transparenz und Übersichtlichkeit sein. Hierzu gehört die Zusammenlegung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms mit dem Öko-Plus-Strang des Programms Wohnraum modernisieren sowie die Einführung einer Förderdatenbank, die den Investoren für eine Vielzahl unterschiedlicher Kombinationen von energetischen Sanierungen eindeutige Förderwege und die aktuellen Konditionen aufzeigt.

- **Sanierungsanreize auch nach EnEV 2009 hoch halten!**

Mit der Energieeinsparverordnung 2009 werden die energetischen Anforderungen an Gebäude sowohl im Neubaubereich als auch bei umfassenden Sanierungsvorhaben um 30 Prozent verschärft. Damit werden besonders sparsame Maßnahmen, die heute noch gefördert werden, ab 2009 zum Standard. Keinesfalls darf es dadurch aber zu einem Wegfall der Förderung kommen, zumal die Sanierungskosten sich nicht verändern. Vielmehr müssen die Sa-

nierungsanreize hoch gehalten und für ein höheres Sanierungstempo sogar gesteigert werden.

III. Sanierungen im Mietwohnungsbestand beschleunigen!

Für die Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen ist es erforderlich, den Bestand an Mietwohnungen energetisch zu sanieren. Die einzel- als auch gesamtwirtschaftlich sinnvollen Investitionen unterbleiben zumeist, da der Vermieter seine Investitionskosten für die energetische Sanierung nicht kompensieren kann, während der Mieter über sinkende Nebenkosten den Nutzen aus den Maßnahmen zieht. Viele Vermieter entscheiden sich deshalb dafür, keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, weil sie den Mieter nicht an den Kosten beteiligen können.

Um auch den Mietgebäudebestand für Energieeinsparungen zu erschließen, ist es erforderlich, die Anreize für beide Parteien zu erhöhen. Mieter als auch Vermieter müssen einen konkreten Nutzen aus den energetischen Sanierungen ziehen können. Um dies zu ermöglichen, sind auch die Energieversorgungsunternehmen in die Verantwortung zu nehmen, indem diese die Abschlagsforderungen auf der Grundlage des zu erwartenden neuen Energiebedarfs (nach der Sanierung) berechnen und entsprechend reduzieren.

Wir schlagen deshalb folgende Lösung vor:

Bei einer energetischen Sanierung wird dem Vermieter das Recht eingeräumt, die bestehenden Abschlagszahlungen des Mieters für Heizung und Warmwasser auf Basis der aktuellen Kosten für die Dauer von fünf Jahren „einzufrieren“. Gleichzeitig muss der Energieversorgungsunternehmer die Abschlagszahlungen auf der Grundlage des zu erwartenden neuen Energiebedarfs ermitteln. Die Differenz zwischen Abschlagszahlungen des Mieters und den eingesparten Abschlagszahlungen an den Energieversorger kann der Eigentümer dann bereits zur Bedienung von Darlehen verwenden.

- Dann leistet der Mieter in den ersten fünf Jahren nach der Sanierung die gleichen Abschlagszahlungen für Heizung und Warmwasser wie vor der Sanierung, obwohl der Energieverbrauch durch die energetische Sanierung um bis zu 70 Prozent und z.T. mehr gesenkt werden kann.
- Die eingesparte Differenz aus den Abschlagszahlungen und den tatsächlichen, nach der Sanierung anfallenden Energiekosten, fließen dem Vermieter zu und können für die Bedienung bzw. Tilgung der aufgenommenen Darlehen verwandt werden. Sie ergänzen damit die bestehenden Fördermöglichkeiten z.B. im Rahmen der KfW-Förderprogramme.

- Nach Ablauf von fünf Jahren werden die Abschlagszahlungen freigegeben und der Mieter profitiert unmittelbar vom reduzierten Energieverbrauch.

Sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren von diesem Modell:

- Mieter können davon ausgehen, dass ihre Energiekosten nicht oder nicht im gleichen Umfang steigen werden wie in einer unsanierten Wohnung. In Zeiten stetig steigender Energiekosten ist dies von großem Nutzen.
- Für die Mieter erhöht sich der Wohnwert durch eine energetische Sanierung ganz erheblich.
- Nach Ablauf von fünf Jahren profitieren die Mieter von dem geringeren Energieverbrauch der Immobilie und sind aufgrund der Sanierung zudem gegen weitere Energiepreissteigerungen besser abgesichert.
- Bei einem Mieterwechsel während der fünfjährigen Laufzeit hat der Nachmieter das Modell zu übernehmen und hat Aussicht auf stark sinkende Energiekosten in der Wohnung.
- Vermieter erhalten neben den bestehenden Fördermöglichkeiten einen erheblichen Anreiz, zu sanieren, weil sie die Differenz zwischen bisherigen und tatsächlichen Energiekosten einbehalten können. Dabei profitieren sie umso mehr, je anspruchsvoller die Sanierung ist und je mehr Energie eingespart wird.
- Davon unbenommen bleibt für den Vermieter die Möglichkeit bestehen, die gültige Modernisierungsumlage mit 11 Prozent der Investitionssumme auf den Mieter umzulegen.
- Die Immobilie ist nach der Sanierung besser zu verkaufen und zu vermieten, weil Nebenkosten in der Zukunft ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium werden (Wertsteigerung).