



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission

Kurzbericht der Kommission des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Träger:



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Förderer:



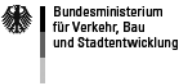
Aareal Bank AG



B & O Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG



Bundesarchitektenkammer e.V.



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands



Deutsche Annington Immobilien AG



Deutscher Mieterbund e.V.



Deutscher Städtetag und StNRW



Dr. Klein & Co. AG



GSW Immobilien GmbH



HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH



Investitionsbank Schleswig-Holstein



KfW Bankengruppe



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission

Kurzbericht der Kommission des Deutschen Verbandes
für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Impressum

Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission
Kurzbericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wissenschaftliche Begleitung

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Technische Universität Darmstadt

Herausgeber

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel. 030/20 61 32 50
Fax 030/20 61 32 51
E-Mail info@deutscher-verband.org
Internet www.deutscher-verband.org

Bildquellen Umschlag

Klaus-Uwe Gerhardt/PIXELIO

Gestaltung/Satz

VorSprung Design & Kommunikation
Nana Mankowski
Gotzkowskystraße 3, 10555 Berlin
Tel. 030/34 66 50 75
Fax 030/34 66 50 76
E-Mail info@werbe-vorsprung.de
Internet www.werbe-vorsprung.de

Inhalt

Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission	4
1. Ausgangslage	4
2. Strategieansätze	5
3. Alternative Politikansätze	6
4. Ordnungsrecht	8
5. Mietrecht	10
6. Förderpolitik	13
7. Steuerpolitik	14
8. Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten	15
9. Politik für einen sozialen Ausgleich	16
Mitglieder der Kommission	18

Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission

1. Ausgangslage

- 1) In den Jahren 1995 bis 2006 sind rechnerisch jährlich durchschnittlich rund 3 % des Wohngebäudebestands voll- bzw. teilsaniert worden. Der in diesem Zeitraum sanierte Bestand trägt gegenüber dem Referenzjahr 1995 zu einer CO₂-Reduktion um circa 21 % bei. Damit haben die wohnungswirtschaftlichen Akteure in der Vergangenheit bereits einen ganz **erheblichen Beitrag zum Klimaschutz geleistet**. Die in der öffentlichen Diskussion regelmäßig zu vernehmende These, der Klimaschutz sei in der Wohnungswirtschaft noch nicht maßgeblich vorangekommen, bestätigt sich somit nicht. Vielmehr sind die bisherigen Erfolge im Vergleich zum allgemeinen Klimaschutzziel als beachtlich zu bewerten.
- 2) Die EU hat zur Klima- und Energiepolitik **drei 20%- Ziele** für das Jahr 2020 formuliert: Reduzierung der Treibhausgase, Senkung des Energieverbrauchs und verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien. Die Bundesregierung hat ihrerseits diese Ziele national umgesetzt. So soll z. B. der CO₂-Ausstoß bis 2020 um 30 % gegenüber dem Bezugsjahr 1990 reduziert werden.
- 3) Es handelt sich national um **Globalziele**, die bewusst nicht auf einzelne Sektoren wie private Haushalte (Wohngebäude) herunter gebrochen sind. Vielmehr sollen diese Ziele in den Bereichen erbracht werden, in denen mit angemessenem Finanzaufwand die größten Wirkungen erzielt werden können. Der Gebäudebereich gehört nach allgemeiner Auffassung dazu. Heizung und Warmwasserbereitung für Wohnungen verursachen circa 15 % der deutschen CO₂-Emissionen, es entfallen circa 5 % auf den vermieteten Geschosswohnungsbau und 10 % auf selbstgenutzte Wohneinheiten. Dabei ist zu bedenken, dass der Klimawandel einen zusätzlichen Bedarf an Energie für die sommerliche Kühlung der Räume hervorrufen wird, womit sich die Kommission nicht vertiefend befasst hat.

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestandes und der niedrigen Neubauquote ist der Gebäudebestand zentraler Ansatzpunkt für entsprechende Maßnahmen. Dabei ist unter Energieeffizienzgesichtspunkten vor allem **der vor 1977** (Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung) **errichtete Gebäudebestand** abzüglich der bereits energetisch modernisierten Gebäude von Interesse.

- 4) Alle Beiträge zu den klimapolitischen Zielen im Gebäudebereich müssen dessen Eigentümerstruktur und die regional sehr unterschiedlichen Märkte berücksichtigen. Bei der **Eigentümerstruktur** sind nach der Zahl **der ihnen zuzurechnenden Wohnungen grob drei Gruppen zu unterscheiden**: die institutionelle Wohnungswirtschaft, die privaten Kleinanbieter vermieteten Wohnraums und die selbst nutzenden Wohnungseigentümer. Bei den **regionalen Immobilienmärkten** reicht die Spanne von Wachstums- bis zu Schrumpfungsmärkten.

2. Strategieansätze

- 1) Bei den möglichen Ansätzen für energetische Maßnahmen im Gebäudebestand ist grob zwischen **baulichen/investiven Maßnahmen an der Gebäudehülle und an der Anlagentechnik** und Maßnahmen, die das **Nutzer-/Verbraucherverhalten** beeinflussen, zu unterscheiden.
- 2) Bei den baulichen Ansätzen lag der Schwerpunkt in der Vergangenheit bei der **grundlegenden Sanierung der Gebäude** (Gebäudehülle und Anlagentechnik) bzw. bei umfassenden Maßnahmenpaketen. Die Quote grundlegender Sanierungen konnte in den letzten Jahren auf jährlich circa 3 % des Gebäudebestandes erhöht werden. In der Vergangenheit sind vor allem technisch ohne größere Probleme umsetzbare Projekte durchgeführt worden.
- 3) Bei der grundlegenden Sanierung eines Gebäudes werden in der Regel neben energetischen Verbesserungen auch weitere (Wohnwert erhöhende) Maßnahmen durchgeführt. Die **Kosten** können unterteilt werden in solche für Instandsetzungen (bei vermieteten Gebäuden durch die Miete bereits abgegolten), energetische Modernisierungen (insbesondere der Gebäudehülle und der Anlagentechnik) und für sonstige Wohnwert erhöhende Modernisierungsmaßnahmen z. B. im Bereich der Treppenhäuser und Badezimmer. Dies führt – abhängig vom Ausgangszustand und Art des Gebäudes, des Erneuerungsumfangs und des regionalen Marktes – zu umlagefähigen Kosten im Sinne des § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) in Höhe von rund 100 bis 400 Euro oder mehr pro Quadratmeter Wohnfläche und damit zu rechtlich möglichen Mieterhöhungen von 1 bis 4 Euro oder mehr pro m² und Monat. Dem stehen Einsparungen an Heiz- und Warmwasserkosten zu heutigen Energiepreisen in der Größenordnung von 20 bis 70 Cent pro m² und Monat gegenüber. Soziale Gesichtspunkte und der Markt verhindern aber in der Regel, dass durch eine energetische Modernisierung die Kaltmiete im zulässigen und/oder gebotenen Umfang angehoben werden kann.
- 4) Die „**gerechte**“ **Verteilung** der durch eine grundlegende Sanierung verursachten Kosten auf den Eigentümer (dessen Gebäude nach der Modernisierung einen höheren Verkehrswert hat) auf die Mieter (die in ihrem Gebrauchswert verbesserten Wohnungen leben und eine Reduzierung der Nebenkosten erfahren) und

◀ Ausgangslage

◀ Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen Ausgleich

Mitglieder der Kommission

– hinsichtlich des energetischen Anteils – auf die Allgemeinheit (für die ein Beitrag zu den klimapolitischen Zielen geleistet wurde) ist ein zentrales Problem künftiger Energiepolitik im Gebäudebereich. Es beeinflusst auf der Eigentümerseite die Investitions- und Zahlungsbereitschaft, auf der Mieterseite die Zahlungsbereitschaft und auf der Seite des Staates den Umfang staatlicher Subventionen. Nach **Auffassung der Vermieter** sind die Investitionskosten für eine grundlegende Sanierung bei Bestandsgebäuden im Allgemeinen höher als die damit einhergehende Verkehrswerterhöhung. Andererseits wird darauf hingewiesen, dass Objekte in einem schlechten energetischen Zustand auf mittlere und lange Sicht nicht vermietbar und nicht verkaufbar sind.

- 5) Vor dem Hintergrund der Komplexität grundlegender Modernisierungen und der Anlastung der dadurch verursachten Kosten ist künftig verstärkt nach **ergänzenden Ansätzen** zu suchen, die mit weniger Kosten aber einer breiteren Wirkung zu insgesamt vergleichbaren Beiträgen zu den klimapolitischen Zielen führen. Dies können besonders energieeffiziente bauliche Einzelmaßnahmen, die Professionalisierung der Wärmelieferung, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, optimierter Anlagenbetrieb oder die Beeinflussung des Verbraucherverhaltens sein.

3. Alternative Politikansätze

- 1) Die **Ansätze**, mit der die Politik den Anpassungsprozess des Gebäudebestandes an veränderte energie- und klimabezogene Rahmenbedingungen beeinflussen kann, sind **vielfältig**. Sie reichen von ordnungsrechtlichen Vorgaben, wie
 - der Energieeinsparverordnung (EnEV),
 - dem Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG),
 - den Rahmenbedingungen für Wohnraummietverträge durch das Mietrecht des BGB oder
 - der Heizkostenverordnung,
 über
 - finanzielle Anreize einer direkten Förderung, wie dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm,
 - dem Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien oder
 - steuerliche Anreize
 bis hin
 - zur Erhöhung der Markttransparenz durch Mietspiegel und den Energieausweis.
- 2) Bei der künftigen Austarierung eines Instrumentenmixes insbesondere zwischen Ordnungs- und Fördermaßnahmen ist zu bedenken, dass angesichts der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte einer Ausweitung der öffentlichen Förderung deutliche Grenzen gesetzt sind.

- 3) Die Grenzen des Ordnungsrechts sind gemäß **Einschätzung der Wohnungswirtschaft** dort erreicht, wo eine Verschärfung der Anforderungen zu insgesamt weniger Modernisierungen – wenn auch auf einem energetisch höheren Niveau – führt und damit der Beitrag des Ordnungsrechts zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele insgesamt sinkt. Dies ist auch Folge zunehmender Grenzkosten besonders hoher energetischer Standards bei gleichzeitig abnehmendem Grenznutzen, d. h. zusätzlichen Einsparungen bei den warmen Betriebskosten. Deshalb sollte vor einer weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen eine Evaluation der EnEV 2009 vorgenommen werden.
- 4) Bei den **Anreizinstrumenten** – direkte oder steuerliche Förderung – ist zu bedenken, dass die direkte Förderung über Förderprogramme zielgenauer ist, weniger Mitnahmeeffekte erzeugt und in den fiskalischen Auswirkungen leichter überschaubar und steuerbar ist. Ein zu beachtender Unterschied ergibt sich für den vermieteten Wohnraum auch dadurch, dass die direkte Förderung nach § 559a BGB zu einer Verringerung des mietrechtlichen Erhöhungsbetrages führt, nicht aber eine steuerliche Förderung. Das bedeutet vereinfacht ausgedrückt: Direkte Zuschüsse und Zinsverbilligungen begünstigen in erster Linie den Mieter, steuerliche Förderungen den Eigentümer von Wohnraum und nur indirekt den Mieter. Aus der **Sicht der Wohnungswirtschaft** sollten bei den Anreizinstrumenten sowohl direkte Förderungen über Förderprogramme als auch steuerliche Förderungen herangezogen werden (Stichwort Kombiförderung). Eine steuerliche Förderung begünstigt den Eigentümer von Wohnungen und stärkt somit seine Investitionsfähigkeit, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu können.
- 5) Auf der **Nutzerseite** ist zu beachten, dass Modernisierungen nur in Ausnahmefällen neutral auf die Warmmieten sind, d. h. höhere Kaltmieten durch Einsparungen bei den Nebenkosten ausgeglichen werden. Der mit einer umfassenden Sanierung einhergehende höhere Wohnwert kann aber nicht von allen Schichten der Bevölkerung durch eine höhere Miete ausgeglichen werden. Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes hat daher auch jenseits der Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II und des Wohngeldes eine **soziale Komponente**, die verstärkt mitbedacht werden muss.
- 6) Die bisherigen Ansätze zur Schaffung von **Markttransparenz und Beeinflussung des Verbraucherverhaltens**, wie der Energieausweis, der ökologische Mietspiegel und eine regelmäßige Möglichkeit zur Verbrauchskontrolle, sind noch nicht ausreichend entwickelt und weitgehend unbekannt. Sie sollten ausgebaut und in die vorhandenen Marktmechanismen integriert werden. Insbesondere in ausgeglichenen und schrumpfenden Wohnungsmärkten können sie eine zunehmende Bedeutung zur Erreichung der klimapolitischen Ziele erlangen.

Aus **Sicht der Wohnungswirtschaft** sollte der Energieausweis nicht durch zusätzliche Inhalte erweitert werden und keine zusätzlichen Funktionen am Markt

Ausgangslage

Strategieansätze

◀ **Alternative Politikansätze**

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen Ausgleich

Mitglieder der Kommission

erhalten. Der Energieausweis ist ein Informationsinstrument mit der Informationstiefe einer Grobanalyse. Er darf nicht mit dem Ergebnis einer Energieberatung, d.h. einer echten Feinanalyse, verwechselt werden. Die Verwechslung kann zu Fehlinterpretationen und Fehlinvestitionen führen.

4. Ordnungsrecht

- 1) Für eine Verschärfung des ordnungsrechtlichen Anforderungsniveaus der EnEV 2009 ist der **Wirtschaftlichkeitsbegriff** des § 5 Abs. 1 Satz 2 EnEG von entscheidender Bedeutung: „Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.“
- 2) Im Rahmen dieses Wirtschaftlichkeitsbegriffs sind einerseits bei den **erforderlichen Aufwendungen** die marktüblichen Fremdfinanzierungskosten bzw. Eigenkapitalverzinsung zu berücksichtigen, andererseits die bei der **Erwirtschaftung durch eintretende Einsparungen** regional unterschiedlichen Wohnungsmärkte mit ihren differenzierten Mieterhöhungsmöglichkeiten. Bei der Auslegung des Wirtschaftlichkeitsbegriffs sind die wesentlichen Unterschiede zwischen einem Wohnungsselbstnutzer und einem Wohnungsvermieter zu beachten. Während ein Wohnungsselbstnutzer Einsparungen bei künftigen Energiekosten infolge einer energetischen Modernisierung hat, ergibt sich die Wirtschaftlichkeit beim Vermieter grundsätzlich aus dem Verhältnis von energetischen Investitionskosten zu erzielbaren Mieterhöhung, aber auch aus der mittel- und langfristigen Vermietbarkeit des Wohnraums im Wettbewerb um Kunden.
- 3) Die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzuerkennenden erforderlichen Aufwendungen entsprechen nicht den **umlagefähigen Kosten** nach § 559 BGB; letztere enthalten auch die Kosten für allgemeine Wohnwertverbesserungen und die Gemeinkosten der Modernisierung.
- 4) Bei einer Anhebung des Anforderungsniveaus im Rahmen der EnEV sollte künftig noch stärker **zwischen Neubau und Modernisierungen im Bestand** unterschieden werden, da der Neubau eine größere Bandbreite an Möglichkeiten eröffnet, diese Anforderungen umzusetzen, als der bereits gebaute Bestand.
- 5) Die Wirtschaftlichkeit bildet die **rechtliche Grenze** für die Anhebung des energetischen Anforderungsniveaus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der energetische Teil einer umfassenderen Modernisierung ordnungsrechtlich isoliert betrachtet wird. Aus der Sichtweise des Energieeinsparungsrechts werden an eine „sowieso“ stattfindende Modernisierung zusätzliche energetische Anforderungen gestellt, während sich die Maßnahme für den Eigentümer wie für den Mieter als eine Gesamtmaßnahme darstellt, bei der die energetische Modernisierung nur einen Teil bildet. Aus der Sicht der Energie- und Klimapolitik geht es

darum, möglichst viele umfassende Modernisierungen anzustoßen, d. h. bereits zu einem Zeitpunkt stattfinden zu lassen, zu dem sie „sowieso“ – d. h. nach der Nutzungsdauer der Gebäudeteile – noch nicht notwendig wären. Sollen energetische Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude bereits zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, der nach dem Zustand des Gebäudes und der üblichen Nutzungsdauer noch nicht notwendig ist, so kann dies unwirtschaftlichem Handeln entsprechen. Für einen Eigentümer/Vermieter wird eine vorzeitige noch nicht (wirtschaftlich und technisch) notwendige Modernisierungsmaßnahme immer eine zusätzliche finanzielle und Ertrag schmälernde Belastung darstellen, die **aus Sicht der Eigentümer** durch Förderung auszugleichen ist.

- 6) Für den investierenden Eigentümer ist eine Modernisierungsinvestition regelmäßig dann von Interesse, wenn sich seine **Rendite dadurch – zumindest langfristig – nicht schmälert**, sondern mindestens gleich bleibt. Dies hängt aber wesentlich davon ab, inwieweit er die mietrechtlich umlagefähigen Aufwendungen tatsächlich am Markt auf die Mieter umwälzen kann. Eine Modernisierungsinvestition wird deshalb nur dann durchgeführt werden, wenn sie aus Sicht des Eigentümers auch unter Berücksichtigung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnung wirtschaftlich sinnvoll ist.
- 7) Der Beitrag eines ordnungsrechtlichen Anforderungsniveaus zur Erreichung der klimapolitischen Ziele hängt auch davon ab, ob es in der weit überwiegenden Zahl der Modernisierungsfälle auch eingehalten wird. Vor einer erneuten Anhebung des Anforderungsniveaus sollte daher auch geprüft werden, ob nicht ein vergleichbarer Beitrag zur Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele dadurch geleistet werden kann, dass das bisherige Anforderungsniveau durch eine zumindest **stichprobenhafte Vollzugskontrolle** zur vollen Wirkung kommt. Am wirksamsten wäre eine Kontrolle während der Bauausführung.
- 8) Neben den Verpflichtungen, die sich aus einer sowieso geplanten Modernisierung ergeben, kennt die EnEV auch **unbedingte Nachrüstungspflichten**, wie den Austausch sehr alter Heizkessel. Von diesen Nachrüstungspflichten sind bisher weitgehend die **selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser** ausgenommen. Dies hat dazu geführt, dass in diesem wichtigen Sektor, der rund 32 % aller Wohneinheiten ausmacht, der Anteil alter, energetisch uneffizienter Heizkessel besonders hoch ist. Dieser Bestandsschutz sowie die bestehenden Anreizprogramme sind zu überprüfen.
- 9) Um den **Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebestand** zu erhöhen, bedarf es ergänzender Ansätze. Ein auf das einzelne Gebäude und seine Versorgung mit erneuerbarer Wärmeenergie abzielendes Konzept stößt im Gebäudebestand auf Grenzen. Mit der **solaren Kühlung ist daneben ein zusätzlicher Aufgabenbereich** entstanden. Quartiersbezogene Ansätze von Nahwärme auf der Grundlage erneuerbarer Energien erscheinen vielversprechender, sind aber in der Durchsetzung auch komplexer. Der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebestand sollte in erster Linie auf freiwilliger Basis erfolgen.

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

◀ **Ordnungsrecht**

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen Ausgleich

Mitglieder der Kommission

- 10) Weiter verfolgt werden sollte der **quartierbezogene Ansatz** einer weitgehenden Vollversorgung mit Nahwärme aus erneuerbaren Energien. Angesichts der Vielzahl von Eigentümern in einem Quartier ist hierfür ein ordnungsrechtlicher Rahmen mit Anschluss- und Benutzungszwang im Rahmen von **Eigentümer-Standortgemeinschaften** erforderlich. Eine solche Regelung, die immer eine Mehrheit unter den betroffenen Eigentümern voraussetzt, sollte in das **besondere Städtebaurecht des BauGB** aufgenommen werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass die Grundlagen des Wettbewerbs wie Transparenz und angemessene Preise eingehalten werden.

5. Mietrecht

- 1) Vermieter können die für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten **auf zwei Wegen** durch **Mieterhöhungen** geltend machen. Als Mieterhöhung im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens nach §§ 558 ff. BGB, wenn etwa der Wohnraum nach der Modernisierung in eine andere Kategorie des Mietspiegels einzuordnen ist, oder als Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 BGB. Die Mieterhöhung nach § 559 BGB unterscheidet sich gegenüber der Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB dadurch, dass sie nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete „gedeckelt“ wird und unabhängig von Kappungsgrenzen und durch einseitige Erklärung erfolgen kann. Diese rechtliche Möglichkeit wird in der Praxis durch die Tragbarkeit der Miete für den Mieter und durch den Markt selbst begrenzt, da auch bei modernisierten Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete je nach Teilmarkt nicht ohne Leerstandsrisiko überschritten werden kann.
- 2) Der Umstand, dass der **Mieterhöhungsspielraum** von 11 % der aufgewendeten Kosten auf vielen regionalen Teilmärkten nicht voll ausgeschöpft werden kann, ist Folge der Marktverhältnisse und nicht der Rechtsvorschrift.
- 3) Zur **Bedeutung des Mietrechts** für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes werden unterschiedliche Positionen vertreten.

Nach Auffassung der **Mieterseite** wird die Bedeutung des Mietrechts als sog. Hemmnis für die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes überschätzt. Das geltende Mietrecht enthält mit der Kostenumlagemöglichkeit des § 559 BGB vielmehr einen gezielten starken Anreiz für den Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Wichtiger als das Mietrecht sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkte. Die Umlagefähigkeit von Kosten der energetischen Sanierung wird zumindest in ausgeglichenen Wohnungsmärkten – und das sind nach Ansicht der Mieterseite etwa 2/3 der Märkte – nicht durch das Mietrecht, sondern durch die Zahlungsfähigkeit der Mieter bestimmt. Der Deutsche Mieterbund favorisiert die Einbindung energetisch verbesserter Wohnungen in das Vergleichsmietensystem.

tem. Nach seiner Auffassung ist die Umlage von Modernisierungskosten systemfremd, streitträchtig und wenig effizient. Jedenfalls nach einem Übergangszeitraum, der die Wirkung energetischer Verbesserungen auf die Wohnungsmieten statistisch darstellbar macht, sollte auf die Umlagemöglichkeit generell verzichtet werden.

Nach Auffassung der **Vermieterseite** ist es dagegen unverzichtbar, dass auch energetische Verbesserungen als Modernisierung unkompliziert, vollständig und schnell umlagefähig sein müssen. Diese klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen werden durch das geltende Mietrecht behindert, da sie nur mit erheblichem personellem, finanziellem und zeitlichem Aufwand realisiert werden können. Hierzu gibt es durch die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft konkrete Vorschläge zu Mietrechtsänderungen. Das aktuelle Mietrecht bietet weiter oft keine ausreichende Refinanzierungsmöglichkeit für Energieeffizienz steigernde Investitionen und löst auch nicht das Investor-Nutzer-Dilemma. Das Investor-Nutzer-Dilemma bei der Durchführung Energieeffizienz steigernder Investitionen ergibt sich daraus, dass der Investor die Investitionskosten tragen muss und eine Refinanzierung aus der erzielbaren Mieterhöhung in der Regel nur teilweise möglich ist. Die mit steigenden Energiekosten wachsende Energiekosteneinsparung kommt allein dem Mieter zu Gute. Die gesetzlich mögliche Mieterhöhung geht darüber hinaus nach der derzeitigen Rechtslage oft in wenigen Jahren in den Mietspiegelmieten bzw. den Vergleichsmieten unter.

- 4) Beide Seiten – **Mieterseite und Vermieterseite** – gehen davon aus, dass ein guter energetischer Zustand im Rahmen der Wirtschaftlichkeit anzustreben ist, da er das Risiko von Energiekostensteigerungen für die Mieter deutlich senkt und auf entspannten Märkten langfristig die Wettbewerbsfähigkeit für die Vermieter erhöht.
- 5) Von der **Vermieterseite** werden insbesondere die von der Rechtsprechung entwickelten übertriebenen formalen Anforderungen bei der Begründung der Mieterhöhung gegenüber den Mietern, eine nicht hinreichende Duldungspflicht der Mieter bei energiesparenden Maßnahmen und die kraft Gesetz eintretende Mietminderung während der Modernisierungsphase als **Hemmnisse** benannt. Des Weiteren besteht bisher keine eindeutige Duldungspflicht für den Einbau umweltgerechter Technologien, wie beispielsweise von Solaranlagen. Zur Abgrenzung von klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen zu allgemein den Wohnwert erhöhenden Modernisierungsmaßnahmen kann nach Auffassung der Wohnungswirtschaft auf bewährte Definitionen zur Einsparung von fossiler Primärenergie zurückgegriffen werden.
- 6) Aus Sicht der **Mieter** sollte die Erhöhung der Miete nach energetischer Sanierung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB verbessert werden; dies bedingt allerdings, dass zunächst die **energetische Beschaffenheit der Wohnungen ausreichend Eingang in die Marktmiete und die Miet-**

Ausgangslage
Strategieansätze
Alternative Politikansätze
Ordnungsrecht

◀ Mietrecht

Förderpolitik
Steuerpolitik
Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten
Politik für einen sozialen Ausgleich
Mitglieder der Kommission

spiegel nach § 558 d BGB finden. Ein solches Verfahren zur Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung nur im Rahmen des § 558 BGB wird von **Vermieterseite abgelehnt**, da es nur dann den erhöhten Marktpreis für energetisch sanierte Wohnungen wiedergeben könnte, wenn für diese eine entsprechend höhere Miete bezahlt werden würde. Dies ist allerdings nicht der Fall, weil die meisten Mieter dazu nicht bereit oder in der Lage sind. Darüber hinaus sind Mietspiegel nicht flächendeckend vorhanden. Mietspiegel sind ein empirisches Instrument zum Nachweis der Vergleichsmiete. Ihr Zweck ist es nicht, Investitionsanreize zu setzen. Nach Auffassung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft (im GdW) könnte hingegen die objektspezifische Berücksichtigung der energetischen Komponente in Form eines Zuschlags zur Grundmiete eine alternative Möglichkeit zur Mieterhöhung nach § 559 BGB sein.

- 7) Eine Forderung nach einer **Befristung der Mieterhöhungen nach § 559 BGB** bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die aufgewendeten Kosten durch die Mieterhöhungen erwirtschaftet sind, ist **aus Sicht der Vermieter nicht sinnvoll** angesichts der Refinanzierungszeiten für energetische Modernisierungen von im Allgemeinen mehr als 20 Jahren und teilweise über 30 Jahren sowie den in diesem Zeitraum notwendigen Prolongationen. Sie wäre weiter angesichts der prognostischen Unwägbarkeiten und der Individualität der Berechnung sowie der Fluktuation der Mieter kompliziert und streitanfällig. Der Vorschlag berücksichtigt ferner nicht, dass parallel Vergleichsmietensteigerungen stattfinden, die den Vorteil der Umlage im Zeitverlauf aufzehren.
- 8) Den Mietern sollte **nach Auffassung der Mieterseite ein Sanktionsrecht** (Kürzung der Heizkosten um einen bestimmten v. H.-Satz) zugestanden werden, wenn der Eigentümer den unbedingten Nachrüstungsspflichten des Ordnungsrechts, wie dem Austausch veralteter Heizkessel, nicht nachkommt. Diese Auffassung beruht vor allem auf der Tatsache, dass Mieter keine eigenen Ansprüche auf die Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen haben, sie sind insofern auf die Entscheidung des Vermieters angewiesen.

Die **Vermieter** sprechen sich **dagegen** aus, weil ein solches Kürzungsrecht nach Meinung des GdW insbesondere wegen Verstoßes gegen Art. 14 GG und gegen das staatliche Gewaltmonopol (Art. 33 GG) verfassungswidrig wäre.

- 9) Wünschenswert wäre eine Regelung zur Erleichterung des **Wärmelieferungscontracting** im Zusammenhang mit Investitionen in die Heizungsanlage, die sich aus den eingesparten Energiekosten finanziert und damit für die Mieter kostenneutral ist. Das so verstandene Wärmelieferungscontracting gehört zu den ergänzenden Maßnahmen, die relativ niedrige Kosten mit hoher Effizienz verbinden.

6. Förderpolitik

- 1) Das **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** war in den letzten Jahren neben dem Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien das zentrale Förderprogramm für energetisches Sanieren und energetisches sowie Klima schonendes Bauen. Die hohen Mittelbindungen belegen, dass die Programme von den privaten Einzeleigentümern wie von der Wohnungswirtschaft angenommen werden.
- 2) Die **finanzielle Ausstattung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms** war in den letzten Jahren zumeist deutlich geringer als die nachgefragten Mittel, was 2006, 2008 und 2009 zu erheblichen überplanmäßigen Mittelaufstockungen geführt hat. Mittelfristig wird eine Mittelausstattung des Programms von jährlich mindestens 2 Mrd. Euro von der Wohnungswirtschaft für notwendig gehalten.
- 3) Künftig sollten neben grundlegenden Sanierungen verstärkt auch besonders **energieeffiziente Einzelmaßnahmen** gefördert werden. Die dadurch mögliche Verringerung des Einzelkreditbedarfs und damit verbundene Erhöhung der Barrieren für den Zugang zu Fördermitteln ist durch die KfW angemessen zu berücksichtigen.
- 4) Es sollte geprüft werden, ob die Anreiz setzende Wirkung der KfW-Programme zukünftig verstärkt die immobilienmarktspezifischen Gegebenheiten berücksichtigen und fehlende Umlagemöglichkeiten von Investitionskosten auf die Mieter durch höhere Subventionswerte kompensieren kann. Bei einer stärkeren Differenzierung der KfW-Förderung sind die Vorschriften des EU-Beihilferechts zu beachten.
- 5) Die **Förderarten** in Form der Zinsverbilligung über 10 Jahre, des Tilgungszuschusses bei besonders energieeffizienten Maßnahmen und des Investitionszuschusses für selbstnutzende Wohnungseigentümer sollten beibehalten werden. Für Vermieter stellt der **Zinssprung** nach Ablauf einer 10-jährigen Zinsverbilligungsfrist ein Problem dar, da bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB der ursprüngliche Erhöhungsbetrag beibehalten wird. Der Zinsverbilligungszeitraum bei der Kreditvariante der Förderung sollte nach Auffassung der Wohnungswirtschaft frei wählbar bei 10, 15 oder 20 Jahren liegen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass es in der derzeitigen Krisensituation äußerst schwierig ist, sich auf den Kapitalmärkten attraktiv für eine solch lange Laufzeit zu refinanzieren. Dies würde sich in den Endkreditnehmerkonditionen für eine solche Variante widerspiegeln.
- 6) Im Interesse einer beschleunigten und einfachen Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen sowie zur Gleichbehandlung aller Marktakteure schlägt die Kommission vor, die Einrichtung einer unmittelbaren **Zuschussvariante** (Investitionszuschuss) **für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern** im Rahmen der KfW-Förderprogramme zu prüfen. Der Zuschuss soll sich auf vergleichbarer Höhe zum

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

◀ Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen Ausgleich

Mitglieder der Kommission

Barwert des Zinsvorteils aus der Darlehensförderung bewegen und ebenso an die Mieter weitergegeben werden. Die Kommission ist der Auffassung, dass die Fördermöglichkeiten im Interesse der Zielerreichung so breit wie möglich angelegt werden sollten. Zudem entfallen bei dieser Art der Förderung für Vermieter und Mieter die Risiken einer teuren Nachfinanzierung von Förderdarlehen.

- 7) Hinsichtlich des **Tilgungszuschusses** bedarf es zur Qualitätserhöhung einer **stichprobenhaften Kontrolle**, ob das geplante Niveau auch tatsächlich realisiert worden ist.
- 8) Wenn das Niveau der EnEV 2009 wie angekündigt im Rahmen der EnEV 2012 weiter angehoben wird, sollte der Abstand des **Förderniveaus** zum ordnungsrechtlichen Niveau verkleinert werden.
- 9) Es wäre zu prüfen, in wie weit sich die Förderung quartiersbezogener Lösungen für die Wärmeversorgung adäquat in die bestehenden Förderprogramme integrieren lässt oder ob es der Schaffung eines neuen Fördertatbestandes, z. B. auch in Form von Zuschüssen, bedarf.
- 10) Die komplexen Probleme einer Förderung energetischer Maßnahmen bei **Wohnungseigentümergeinschaften** bedürfen einer überzeugenden Finanzierungslösung, bei der das Risiko ausgewogen von allen Beteiligten getragen wird.

7. Steuerpolitik

- 1) Vermieter haben die Möglichkeit, die Investitionskosten für komplexe Modernisierungsmaßnahmen steuerlich als Abschreibungen verteilt über mehrere Jahre geltend zu machen. Weitergehende Steuererleichterungen, insbesondere für umfangreiche energetische Wohnungsmodernisierungen im **Anschluss an den Gebrauchtwohnungserwerb**, sollten geprüft werden.
- 2) **Selbstnutzende Wohnungseigentümer** haben die Möglichkeit, die Lohnkosten einer energetischen Sanierung bis zu 6.000 Euro mit 20% von der Steuerschuld im Rahmen von § 35 a EStG abzusetzen. Es besteht ein Kumulierungsverbot mit KfW-Fördermitteln. **Aus Sicht der Selbstnutzer** ist bei umfassenden energetischen Sanierungen dieser Betrag zu gering, da die Lohnkosten in der Mehrzahl aller Fälle höher liegen und der Ermäßigungsbetrag durch anderweitige Handwerkerleistungen z. T. bereits belegt ist. Der Betrag sollte aus Sicht der Selbstnutzerverbände daher entweder angehoben oder die Verteilung höherer Lohnkosten einer energetischen Maßnahme auf mehrere Jahre zugelassen werden.
- 3) Um zusätzliche Investitionsanreize insbesondere für die **privaten Vermieter** zu schaffen, ihre Bestände zeitnah zu modernisieren, sollte neben eine Aufstockung der direkten Förderprogramme die Einführung **erhöhter Sonderabschreibun-**

gen für die energetische Gebäudesanierung treten. In Betracht kommt aus Sicht der privaten Vermieter die Wiedereinführung des § 82 a EStDV, der an die ordnungsrechtlichen Vorgaben angepasst werden kann.

- 4) Für Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sollten **steuerrechtlichen Hemmnisse** (mögliche Gewerblichkeit) **beim Einsatz erneuerbarer Energien**, die überwiegend nicht selbst genutzt, sondern ins Netz abgegeben werden, beseitigt werden.
- 5) **Der Neubau von energieeffizienten Wohnungen** sollte für einen befristeten Zeitraum durch eine Anhebung des Abschreibungssatzes stimuliert werden: Jährlich erhöht degressiv in den ersten 8 Jahren statt der derzeitigen Normal-Abschreibung von 2 %, soweit beim Neubau von Mietwohnungen die Höchstwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung um mindestens 30 % unterschritten werden.
- 6) Für besonders kostenintensive Problembestände, wie z.B. besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus sowie für Objekte, die einen besonders hohen energetischen Standard im Bestand erreichen sollen, sollte die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen aus **Sicht der Wohnungswirtschaft** durch Investitionszulagen verbessert werden. Damit zusammenhängend sollte eine Verlängerung der Bindungsfrist der sozialen Wohnraumförderung geprüft werden.

8. Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

- 1) Der **Energieausweis** muss in seiner Aussage über die energetische Qualität der Gebäude gestärkt werden; insbesondere muss seine zentrale Aussage so komprimiert werden, dass sie zur Aufnahme in eine Kleinanzeige, mit der für die Vermietung oder den Verkauf der Immobilie geworben wird, geeignet ist. Mit dem Kennwert darf keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne des § 443 BGB verbunden sein.
- 2) In **Mietspiegeln** sollten aus **Sicht der Mieter** Auswirkungen energetischer Differenzierungsmerkmale auf die Mietpreise ausgewiesen werden, um Anpassungen an die Vergleichsmiete nach energetischen Modernisierungen zu ermöglichen.

Aus Sicht der **Vermieterseite** sorgen Mietspiegel zwar für Markttransparenz, es gibt jedoch Bedenken in Bezug auf die Aktualität der Daten. Zwischen Datenerhebung und Anwendung können mehrere Jahre liegen. Zudem unterliegen selbst qualifizierte Mietspiegel politischer Einflussnahme, da üblicherweise die Ergebnisse eines Mietspiegels zwischen den Akteuren verhandelt werden.

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

◀ **Steuerpolitik**

◀ **Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten**

Politik für einen sozialen Ausgleich

Mitglieder der Kommission

- 3) Den Mietern sollte während der Heizperiode ermöglicht werden, **monatlich ihren Verbrauch abzurufen**, damit sie ihr Nutzerverhalten noch während der Heizperiode korrigieren können. Hiermit könnte der Effekt der Kostenverteilung nach Verbrauch gestärkt werden, da einmalige Mitteilungen erst nach Abschluss der Heizperiode für eine steuernde Wirkung zu spät kommen. Bei einem Teil der eingesetzten Messgeräte ist die Abfrage bereits heute ohne größeren Aufwand möglich; dies gilt jedoch nicht für alle nach der HeizkV zulässigen Geräte. Nach Auffassung der Wohnungswirtschaft sollten zusätzlich anfallende Kosten im Zusammenhang mit modernen Ablesesystemen als Betriebskosten umlagefähig sein, während nach Auffassung des DMB die gesetzliche Regelung heute ausreichend ist.
- 4) Die **Fortbildung der Handwerkerschaft** in Fragen der Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebereich sollte – von einzelnen Herstellern unabhängig – verbessert werden.
- 5) Die **Energieberatung** in technischen und wirtschaftlichen Fragen sollte ausgebaut werden.

9. Politik für einen sozialen Ausgleich

- 1) Alle Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich müssen auch deren **soziale Auswirkungen auf Mieter** bedenken. Auch energetische Sanierungen sind für die Mieter in der Regel nicht warmmietenneutral, sondern führen zu einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung insgesamt.
- 2) In Deutschland erhielten in 2007 4,4 Mio. Bedarfsgemeinschaften im Rahmen der sozialen Grundsicherung die **Kosten angemessener Unterkunft** in Höhe von durchschnittlich 302 Euro pro Monat erstattet. Die hierfür aufgewendeten Kosten beliefen sich 2007 auf rund 16 Mrd. Euro. Jede durch energetische Sanierungen bewirkte Mieterhöhung führt daher für die öffentlichen Hände zu zusätzlichen Kosten der Unterkunft (KdU), soweit sie nicht durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert werden. Diese Zusammenhänge dürfen nicht dazu führen, dass ein energetisch schlecht sanierter Bestand für KdU-Empfänger „reserviert“ bleibt.
- 3) Erstmals mit der Wohngeldreform 2009 sind auch die **Heizkosten in pauschalierter Form in die Wohngeldberechnung** einbezogen worden. Damit sollte zugleich ein Anreiz geschaffen werden, von einer Wohnung mit geringer Kaltmiete aber hohen Heizkosten in eine Wohnung mit höherer Kaltmiete aber niedrigeren Heizkosten umzuziehen. Diese Anreizwirkung sollte ausgebaut werden. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die angestrebte energetische Sanierung im Kontext einer allgemeinen Modernisierung zu Mietsteigerungen führen wird, die auch eine Anpassung der Miethöchstbeträge des WoGG erfordern.

- 4) Besonders betroffen von der steigenden Mietentwicklung aufgrund steigender allgemeiner und energetischer Sanierungen sind die **Haushalte mit niedrigem Einkommen oberhalb der Grenzen des Wohngeldgesetzes**. War der Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren durch moderate Steigerungen der Kaltmiete unterhalb der allgemeinen Preissteigerungsrate gekennzeichnet, könnten die angestrebten breit angelegten energetischen Modernisierungen zu einem deutlichen Mietpreisschub führen, der vor allem Haushalte mit geringem Einkommen überproportional treffen würde. Das WoGG bedarf daher auch hinsichtlich seiner Einkommensgrenzen einer Überprüfung und Fortschreibung.

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

◀ **Politik für einen sozialen Ausgleich**

Mitglieder der Kommission

Mitglieder der Kommission

Kommissionsvorsitz

Gernot Mittler

Staatsminister a. D., Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Kommissionsmitglieder

Vertreter der Wohnungswirtschaft

Prof. Thomas Dilger

Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main

Dieter Kofink

Berater, Deutsche Annington Immobilien AG, Frankfurt am Main

Dirk Schumacher

Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main

Thomas Zinnöcker

Vorsitzender der Geschäftsführung, GSW Immobilien GmbH, Berlin

Vertreter der Kreditwirtschaft

Josef Hastrich

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes, Kreissparkasse Köln, Köln
vertreten durch:

Martin Koll

Leiter Fachbereich Immobilien Kunden, Kreissparkasse Köln, Köln

Dipl.-Ing. Detlef Hecker

Freier Mitarbeiter, Dr. Klein & Co. AG, Berlin

Dr. Norbert Irsch

Direktor Chefvolkswirt, KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main

vertreten durch:

Anja Bukowski

Abteilungsleiterin Volkswirtschaft, KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main

Dr. Peter Schaffner

Managing Director, Bereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Axel Vogt

Leiter Immobilien, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize
für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen
Ausgleich

Vertreter der Energiewirtschaft

Dr. Knut Zschiedrich

Vorstandsvorsitzender, RWE Vertrieb AG, Dortmund

vertreten durch:

Ulli König

Stabsstelle Vertrieb Retail, RWE Vertrieb AG, Dortmund

Vertreter der Bauwirtschaft

Dr. Ernst Böhm

Geschäftsführer, B & O Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bad Aibling

Vertreter der Stadtentwicklung

Heinrich Liman

Geschäftsführer, HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin

Vertreter der Länder

Norbert Scharbach

Ministerialdirigent, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel



Mitglieder der Kommission

Vertreter der Verbände

Dr. Hans-Michael Brey

Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

Lothar Jerzembek

Direktor, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, Berlin

vertreten durch:

Thomas-Andreas Ziesenitz

Abteilungsleiter, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, Berlin

Folkert Kiepe

Beigeordneter für Stadtentwicklung und Kultur, Bauen, Wohnen und Verkehr
Deutscher Städtetag und StNRW, Köln

Dr. Franz-Georg Rips

Präsident, Deutscher Mieterbund e.V., Berlin

Prof. Arno Sighart Schmid

Präsident, Bundesarchitektenkammer e.V., Berlin

vertreten durch:

Barbara Schlesinger

Referentin für Architektur und Bautechnik, Bundesarchitektenkammer e.V., Berlin

Petra Uertz

Bundesgeschäftsführerin, Verband Wohneigentum e.V., Bonn

Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen

Vorsitzende des Verbandsrates, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

Mitglieder des Deutschen Bundestages

Heidrun Bluhm, MdB

Fraktion Die Linke, Berlin

Patrick Döring, MdB

FDP-Fraktion, Berlin

Peter Hettlich, MdB

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Berlin

Volkmar Vogel, MdB
CDU/CSU-Fraktion

Petra Weis, MdB
SPD-Fraktion

Mitglieder der Bundesministerien

Die Vertreter der Bundesministerien wirkten als Experten beratend in der Kommission mit, insbesondere um die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und die zum Einsatz gelangenden Instrumente einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu erläutern. Bei den an die Bundesregierung oder den Deutschen Bundestag gerichteten Empfehlungen enthielten sie sich der Stimme und verzichteten auf abweichende Voten, um einer umfassenden Bewertung der Empfehlungen durch die neue Bundesregierung und den Deutschen Bundestag der 17. Legislaturperiode nicht vorzugreifen.

Gertrud Hardich

Ministerialrätin, Referatsleiterin Spezielle Fragen der rationalen Energienutzung und Energieeffizienz, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Berlin

Dr. Frank Heidrich

Referatsleiter Förderung von Energieeinsparung und Klimaschutz im Gebäudebereich, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

Dr. Gabriel Kühne

Ministerialdirigent, Unterabteilungsleiter Finanzpolitische Fragen einzelner Wirtschaftsbereiche, Bundesministerium der Finanzen, Berlin

Rolf Müller

Leitender Regierungsdirektor, Gruppenleiter Wohnungs- und Immobilienwesen, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Wolfgang Ornth

Ministerialrat, Referatsleiter Energieeffizienz, Klimaschutz im Gebäudebereich, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Dr. Urban Rid

Ministerialdirektor, Abteilungsleiter Klimaschutz, Erneuerbare Energien, Internationales, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Berlin

Dr. Peter Runkel

Ministerialdirektor, Abteilungsleiter Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnen, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen Ausgleich



Mitglieder der Kommission

Dr. Adolf Völker

Ministerialrat, Referatsleiter Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohnungseigentum, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Gäste der Kommission

WP Christian Gebhardt

Referent für Betriebswirtschaft, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Renate Szameitat

Geschäftsführerin, GEWOS, Hamburg

Ingrid Vogler

Referentin für Energie, Technik und Normung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Nikolas Müller, Dipl.-Ing. Architekt, PDEng

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Sonja Weiland, Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Ausgangslage

Strategieansätze

Alternative Politikansätze

Ordnungsrecht

Mietrecht

Förderpolitik

Steuerpolitik

Markttransparenz und Anreize
für energieeffizientes Verhalten

Politik für einen sozialen
Ausgleich



Mitglieder der Kommission

Kreissparkasse Köln



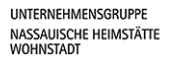
Ministerium des Landes Schleswig-Holstein, Ausschuss für Stadtentwicklung,
Bau- und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz



RWE Energy AG



Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



Verband Wohneigentum e. V.



Kooperationspartner und Gäste:

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit



Bundesministerium der Finanzen



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Kommissionsvorsitz:

Gernot Mittler
Staatsminister a.D., Präsident, Deutscher Verband



Wissenschaftliche Begleitung:

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technische Universität Darmstadt



Projektlaufzeit:

November 2008 – September 2009

www.deutscher-verband.org
