

Nachhaltigkeit | 07.03.2024 | Lesezeit 4 Min.

Wie wohnen wir günstig und klimafreundlich?

Die gestiegenen Zinsen und Materialkosten haben nicht nur den Wohnungsbau in Deutschland ausgebremst, sondern auch den Konflikt zwischen erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum zugespitzt. Um wohnungs- und klimapolitische Ziele zusammenzuführen, braucht es ein Umdenken in der Wohnungspolitik.

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden. Bereits 15 Jahre früher - im Jahr 2030 - sollen die Treibhausgasemissionen laut Klimaschutzgesetz hierzulande 65 Prozent niedriger sein als im Jahr 1990.

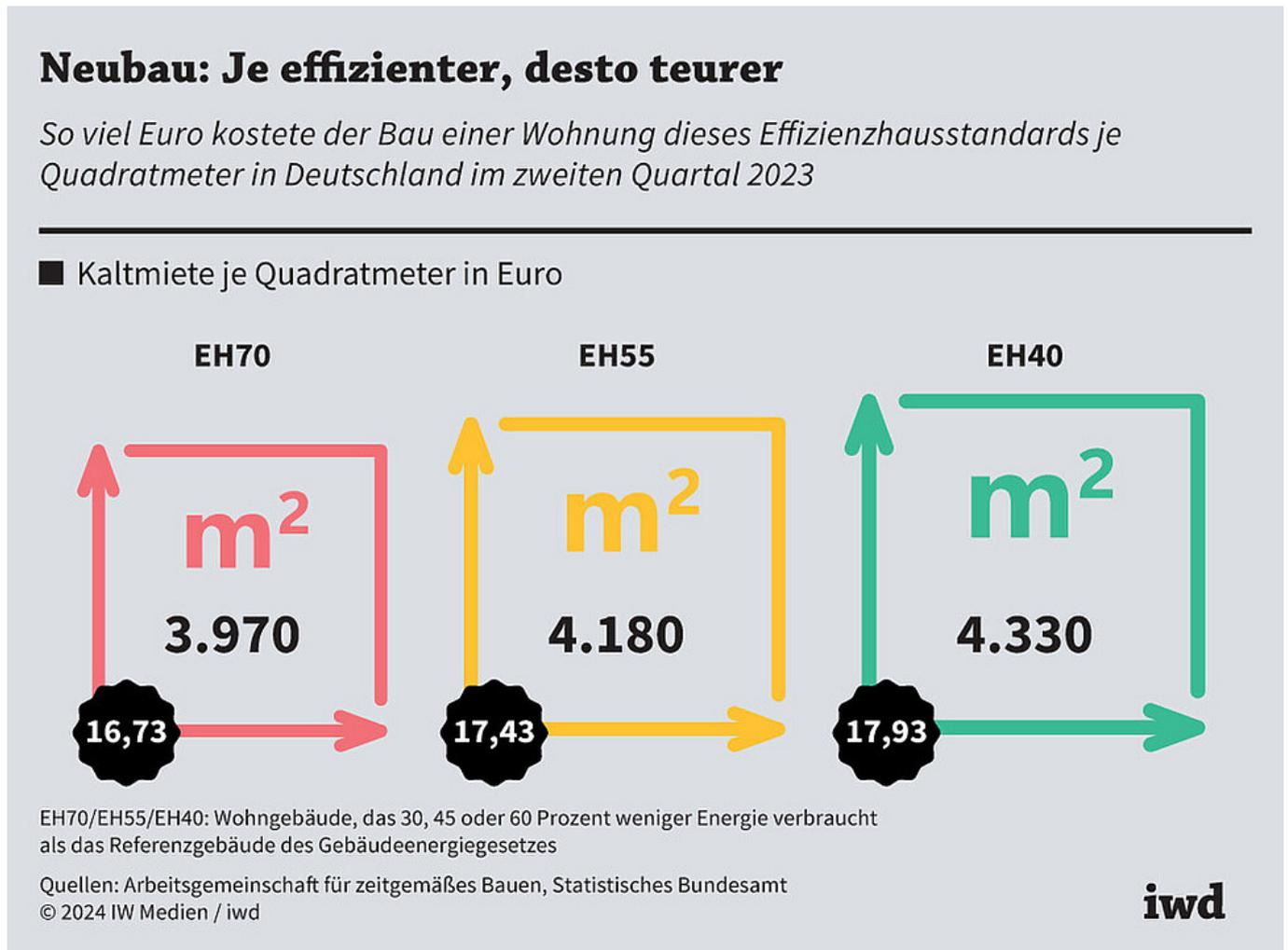
Das geht nicht ohne energieeffizienten Wohnraum. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ist der Gebäudesektor in Deutschland für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Zwar haben sich die Treibhausgasemissionen zwischen 1990 und 2022 fast halbiert, obwohl seitdem knapp neun Millionen Wohnungen gebaut wurden und die Wohnfläche insgesamt um etwa 42 Prozent zugenommen hat. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor bis 2030 allerdings um weitere 38 Prozent sinken.

Klimaschutz kostet

Deshalb wollte die Bundesregierung das Effizienzhaus 40 (EH40) - ein Wohngebäude, das 60 Prozent weniger Energie verbraucht als das Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes - ab Januar 2025 zum Neubaustandard zu machen und so den bisher geltenden E55-Standard ablösen. Im Herbst 2023 ruderte die Ampel allerdings zurück, der EH40-Standard ab 2025 sei eine zu starke Belastung für die

ohnehin durch hohe Zinsen und gestiegene Materialpreise angeschlagene Baubranche. Denn strengere Bauvorgaben schonen zwar die Umwelt, nicht aber den Geldbeutel (Grafik):

Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung mit Effizienzhausstandard 70 lagen die Baukosten 2022 bei rund 400.000 Euro. Der Bau einer Wohnung derselben Größe mit Effizienzhausstandard 40 war mehr als 30.000 Euro teurer.



Grund dafür sind hochwertige Baumaterialien, teure Dämmungen und kostspielige energiesparende Heiz- und Kühltechniken, die der EH40-Standard voraussetzt.

Die hohen Baukosten schlagen sich auch in den Mieten jener Objekte nieder:

Um eine Wohnung des Effizienzhausstandards 70 mit einer Bruttoanfangsrendite von 4 Prozent zu bauen, ist eine Nettokaltmiete von 16,73 Euro je Quadratmeter erforderlich - bei einer Wohnung mit

Effizienzhausstandard 40 sind es 17,93 Euro.

Zwar muss eine gut gedämmte Wohnung weniger geheizt werden. Allerdings gleicht diese Ersparnis die höheren Baukosten nicht vollständig aus – auch die Bruttowarmmiete erhöht sich mit dem Effizienzlevel einer Wohnung.

Um ihre Neubau- und Klimaschutzziele zu erreichen, muss die Politik stärkere finanzielle Anreize setzen – von Steuererleichterungen für klimagerechte Modernisierungen bis zu niedrigeren Eigenkapitalanforderungen bei Immobilienkrediten.

Wie nachhaltiger Wohnraum bezahlbar bleibt

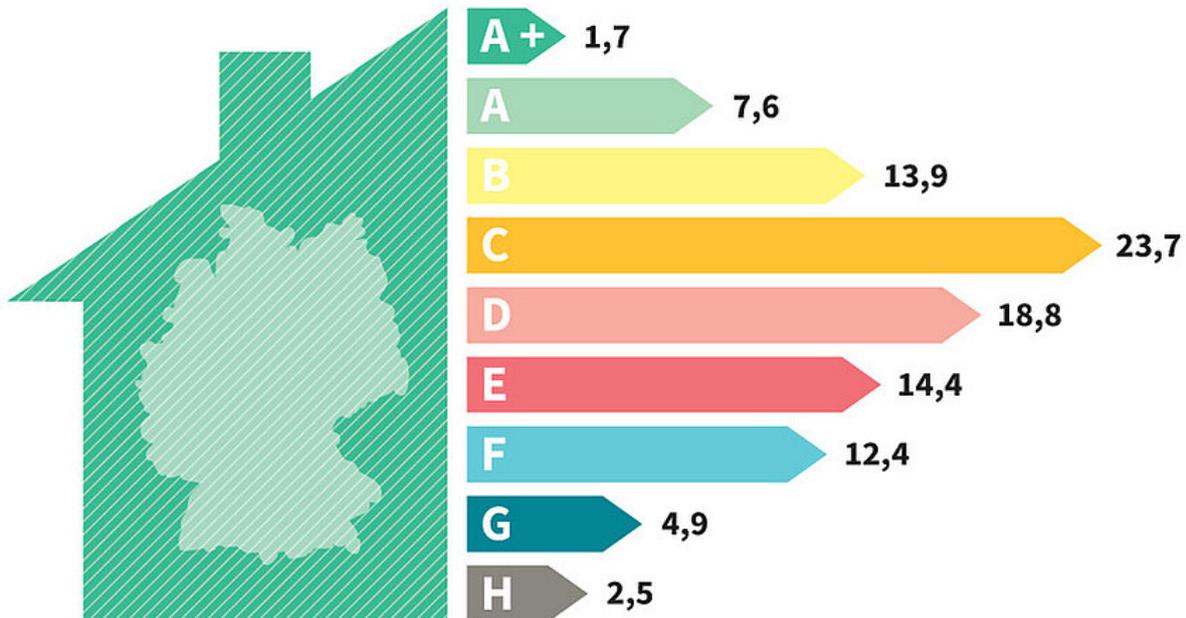
Ende September 2023 hat die Bundesregierung 14 Maßnahmen beschlossen, um Klimaschutz und Erschwinglichkeit im Bausektor künftig stärker zu vereinen – dazu zählt neben der Aussetzung des EH40-Standards auch der Umbau von leer stehenden Gewerbe- zu Wohnimmobilien. Zwar werden die meisten der Maßnahmen die abgekühlte Baukonjunktur stützen. Sie werden allerdings nicht ausreichen, um das gesetzte Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, zu schaffen. Es braucht dringend ein stärkeres Umdenken in der Wohnungspolitik – auf mehreren Ebenen:

Bestand. Der größte Hebel für den Klimaschutz liegt in den bereits vorhandenen Gebäuden. Sanierungspflichten wie der vom EU-Parlament im Rahmen der neuen EU-Gebäuderichtlinie vorgeschlagene verschärfte Mindeststandard für Wohngebäude – ab 2030 sollen sie mindestens die Energieeffizienzklasse E und ab 2033 mindestens Klasse D haben – haben gleich mehrere Nachteile. Zunächst würde die Regel zu viele Eigentümer kurzfristig zu stark belasten (Grafik):

Rund 20 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland hatten im Jahr 2022 die Energieeffizienzklasse F, G oder H.

So energieeffizient wohnt Deutschland

So viel Prozent der Wohngebäude in Deutschland hatten 2022 diese Energieeffizienzklasse



Energieeffizienzklasse: gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist von A+ (sehr energieeffizient, Energiebedarf von weniger als 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) bis H (nicht energieeffizient, Energiebedarf von mehr als 250 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr)

Quellen: Kaestner et al. (2023), Kopernikus-Projekt Ariadne/Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung
© 2024 IW Medien / iwd

iwd

Würden nur die Gebäude mit Effizienzklasse H unter die EU-Sanierungspflicht fallen oder die in der EU-Gebäuderichtlinie angedachten 15 Prozent mit dem höchsten Energieverbrauch, wäre mehr gewonnen. Durch zu hohe Mindeststandards können Gebäudebesitzer außerdem keine kostengünstigen Dämmmaßnahmen mehr durchführen, die trotzdem viel Energie sparen würden.

Ein weiteres Problem: Solche Richtlinien führen dazu, dass ineffiziente Gebäude nicht mehr vermietet werden dürfen. Da die Kaltmieten jener Gebäude vergleichsweise niedrig sind, würde damit ein wichtiger Teil besonders günstiger Wohnungen vom Markt verschwinden. Es ist zu begrüßen, dass der Vorschlag der EU seit Dezember 2023 nicht mehr weiterverfolgt wird.

Zentraler Anreiz für Bestandssanierungen muss der CO₂-Preis sein, denn nur so können gleichzeitig Innovationen angeregt sowie besonders effizient Umbaumaßnahmen vorgenommen werden.

Förderung. Eigentümer müssen gut und verlässlich unterstützt werden, wenn sie ihre Gebäude klimagerecht sanieren wollen. Das könnte durch Steuererleichterungen passieren, die – im Gegensatz zu aktuellen Förderprogrammen – nicht an die jährlichen Haushaltsplanungen gebunden sind: Würden die Kosten für energetische Modernisierungen einkommensunabhängig über einen Steuerabzug nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Vermieter übernommen und weiterreichende Renovierungen von staatlichen Programmen wie der Bundesförderung für effiziente Gebäude unterstützt werden, wären die Fördermöglichkeiten für Eigentümer deutlich übersichtlicher.

Finanzmarktregulierung. Anfang 2022 beschloss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass Banken mehr Eigenkapital bereithalten müssen, wenn sie Immobilienkredite vergeben. Aufgrund der gestiegenen Zinsen wäre es angebracht, die Eigenkapitalanforderungen wieder zu senken, damit der Immobilienmarkt nicht weiter belastet wird.

Kernaussagen in Kürze:

- Der Gebäudesektor in Deutschland ist für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen hierzulande verantwortlich.
- Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen die Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 um 38 Prozent sinken.
- Damit gleichzeitig das Neubauziel von jährlich 400.000 Wohnungen erreicht werden kann, muss die Politik stärkere finanzielle Anreize setzen – von Steuererleichterungen für klimagerechte Modernisierungen bis zu niedrigeren Eigenkapitalanforderungen bei Immobilienkrediten.