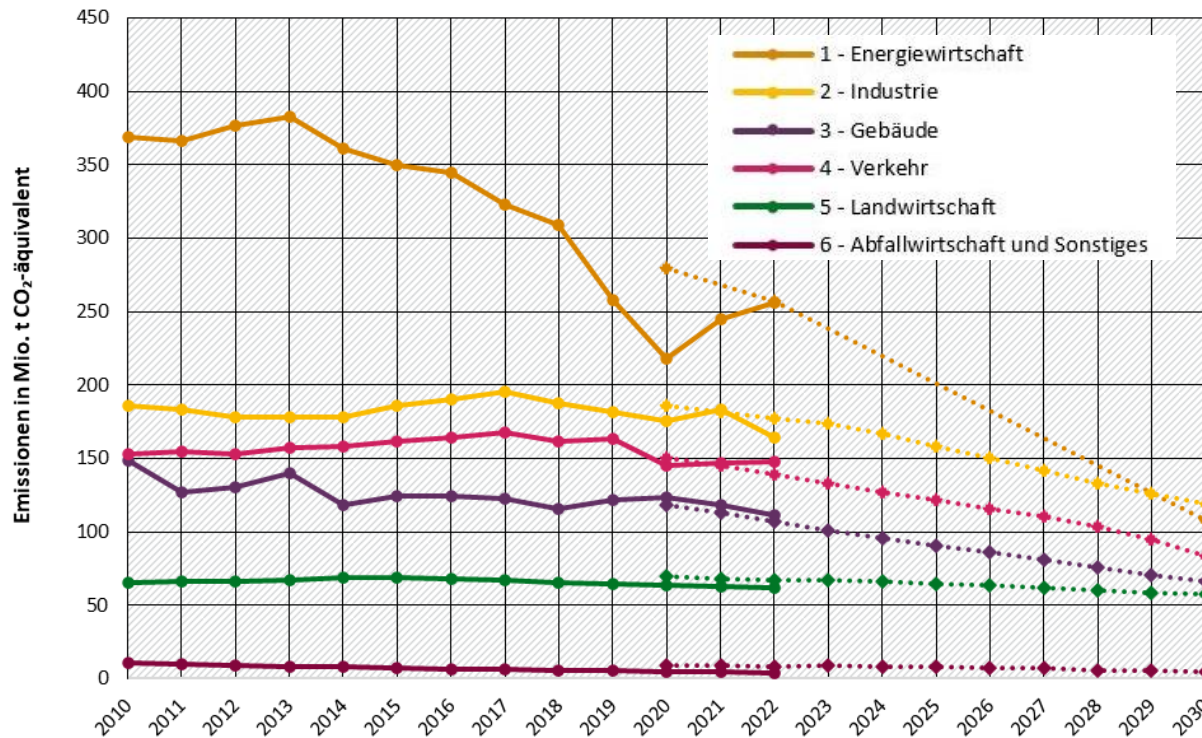




# Dekarbonisierung ist das zentrale Nachhaltigkeitsziel

Corona-Pandemie verringerte nur temporär die Treibhausgasemissionen



UBA am 15.3.2023:

- Treibhausgasemissionen sanken 2022 um -1,9% (2021: +4,5%; 2020 -8,7%)
- Das entspricht einem Rückgang ggü. 1990 von 40,4% (Ziel -65% bis 2030)

## Gebäudesektor und Verkehr verfehlen 2022er-Klimaziele:

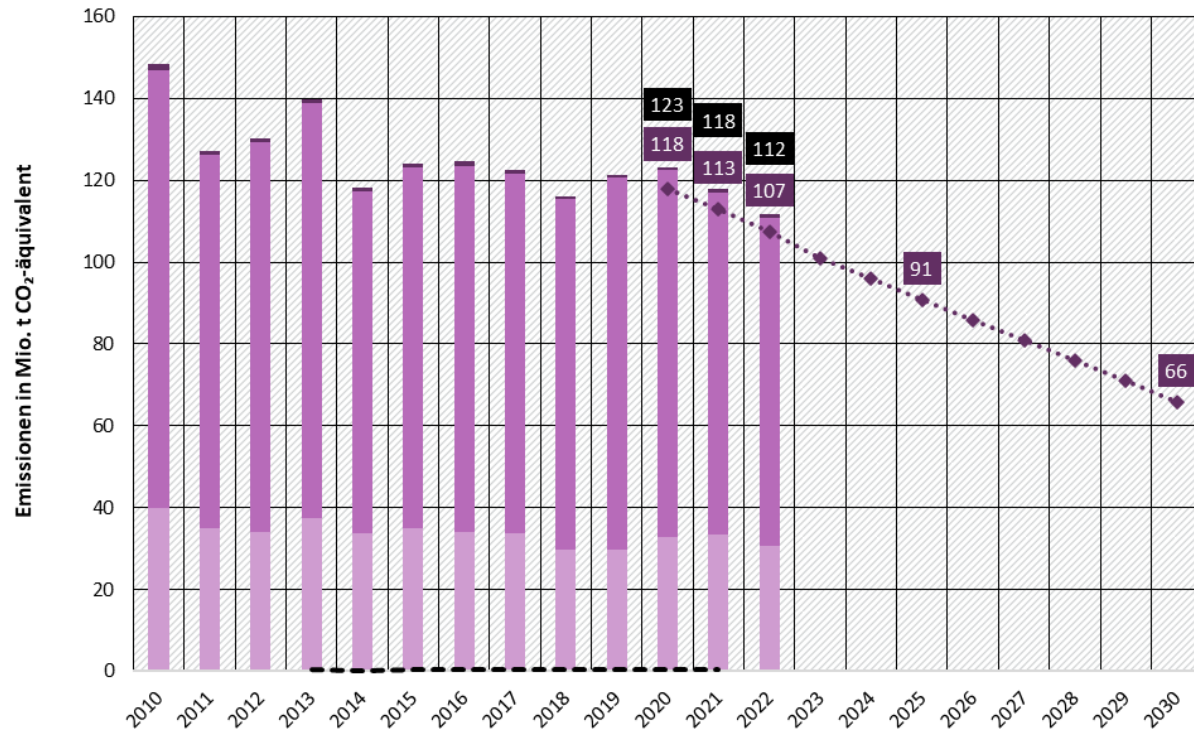
- Energiewirtschaft: +4,4% (Ist 256 < Soll 257)
- Industrie: -10,4% (Ist 164 < Soll 177)
- Gebäude: -5,3% (Ist 112 > Soll 107)
- Verkehr: +0,7 (Ist 148 > Soll 139)
- Landwirtschaft: -1,5% (Ist 62 < Soll 68)
- Abfallwirtschaft/Sonst.: -4,3% (Ist 4 = Soll 9)

Quelle: UBA, 2023

Quelle: Soll-Zahlen Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

# Gebäudesektor verfehlt auch 2023 sein Klimaziel

2010er Dekade war ein verlorenes Jahrzehnt



Quelle: UBA, 2023

Koalitionsausschuss am 28.3.2023:

- Einhaltung der Klimaschutzziele soll zukünftig anhand sektorübergreifender und mehrjähriger Gesamtrechnung überprüft werden

**Herausforderung:** Einsparung und Effizienzgewinne bei einzelnen Gebäuden werden durch gegenläufige Effekte aufgeessen:

## Bevölkerungswachstum

- Anstieg Wohnflächen 2010-20 um 5,7%

## Steigender Wohnkonsum

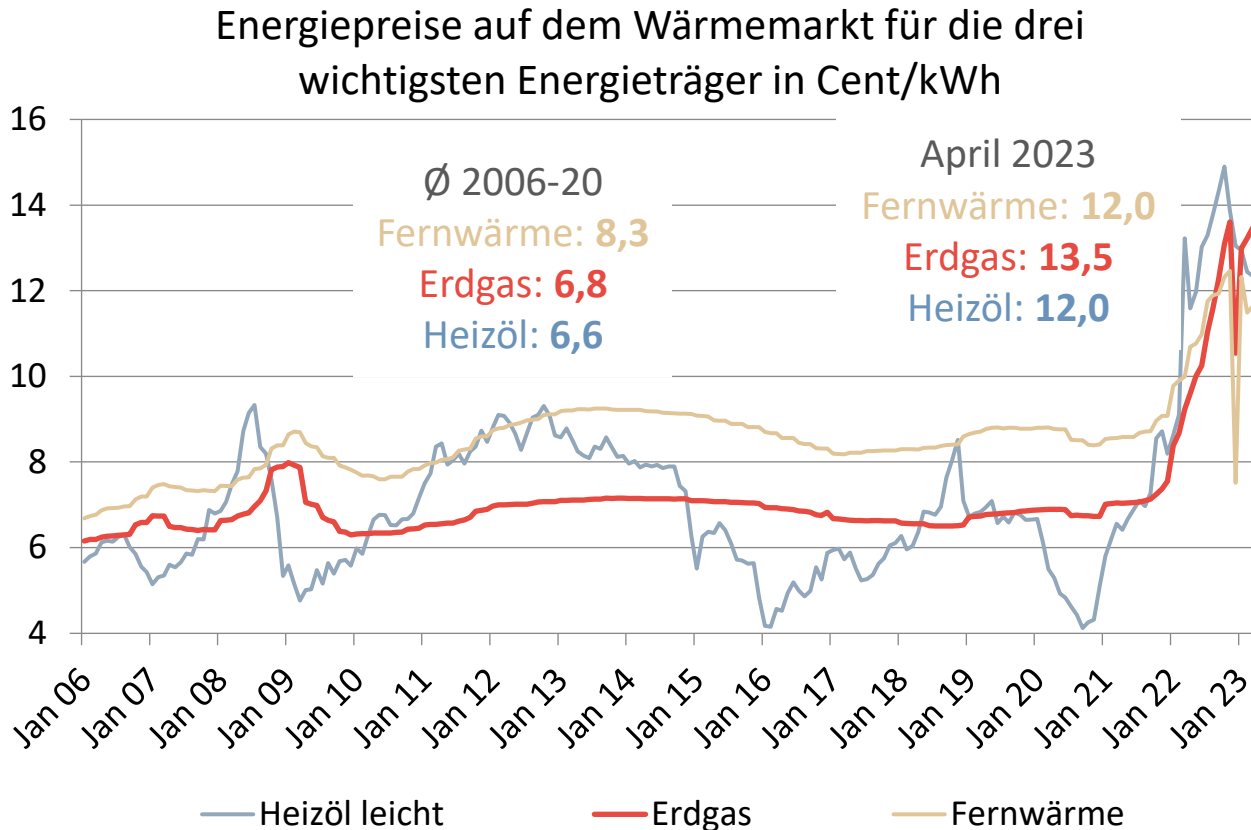
- Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche 2010-20 von 45,9 auf 48,0 m<sup>2</sup> (Suffizienz)

## Zunehmender Wohnkomfort

- Mögliche Einsparungen werden zum Teil nicht realisiert (Prebound und Rebound-Effekte)

# Energiekrise überwunden, aber neues Preisniveau

Befürchtungen von Endkunden-Gaspreisen bis zu 30 Cent/kWh traten nicht ein



- Erdgas ist immer noch wichtigster Energieträger für das Heizen (Anteil 49,5 %, Heizöl (Anteil 24,8 %) und Fernwärme (Anteil 14,1 %) (Stand 2021, BDEW)
- Energiepreise sind aufgrund des Russland-Ukraine-Krieges und des Importstopps für Russisches Gas stark angestiegen
- Versorger geben Einkaufspreise zeitverzögert weiter (Maximum lag im Sep. 2022)
- Entlastungspakete I-III mit Heizkostenpauschale, Energiepreispauschale und Wärme- und Gaspreisbremse
- CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird nicht ausgesetzt aber Anhebung um 1 Jahr verschoben

Quelle: Energiedaten und -szenarien (BMWK, Stand 20. Januar 2022); Erdgaspreise bei einer Abgabemenge von 1.600 Kilowatt-stunden (kWh) pro Monat; Heizwerte für leichtes Heizöl: 1 Liter = 10 kWh; Fernwärmepreise für Mehrfamilienhäuser, Anschlussleistung 160 kW, Jahresnutzung 1.800 Std., Umrechnungsfaktor: 1 Gigajoule = 277,78 kWh; alle Preise inklusive aller Steuern; Fortschreibung ab Januar 2022 mit VPI-Indikatoren für Gas, Heizöl und Fernwärme (Statistisches Bundesamt)

# Zentrale Hemmnisse der Wärmewende sind nicht beseitigt

- Unsicherheit über Wahl der „richtigen“ **Effizienzmaßnahme und ihrer Wirtschaftlichkeit**
  - Auch bei aktuellen Energiepreisen sind ambitionierte Wärmeschutzmaßnahmen mit hohem Effizienzhausstandard nur selten wirtschaftlich (i.d.R. nur innerhalb des Sanierungszyklus und bei Inanspruchnahme von Fördergeldern)
- Intransparente und wechselnde **Förder- und Rahmenbedingungen**
- Intransparente **Gebäude-Energieberatung** und **Energieausweise**
- **Vermieter-Mieter-Dilemma**
  - Große Relevanz, da über die Hälfte der Wohnungen in Deutschland Mietwohnungen
  - Mieter und Vermieter haben unterschiedliche Anreize Zeithorizonte, Modernisierungsumlage (§559 BGB) schafft keinen Interessensausgleich

# Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma

Klimaschutzanforderung verteuern das Wohnen. Bsp. **Neubau**

## 1) steigende Material- und Lohnkosten

Die (qualitätsbereinigten) Baukosten des Statistischen Bundesamtes haben sich zwischen 2020 und Q1.2023 mehr als verdoppelt (+106 % = +3,2 % p.a.)

Zum Vergleich: Inflation +53 % = +1,9 % p.a.

## 2) höhere Qualitätsanforderungen

Die Bauwerkskosten für Wohngebäude sind zwischen 2020 und Q1.2023 um +140 % (= +3,9 % p.a.) gestiegen.

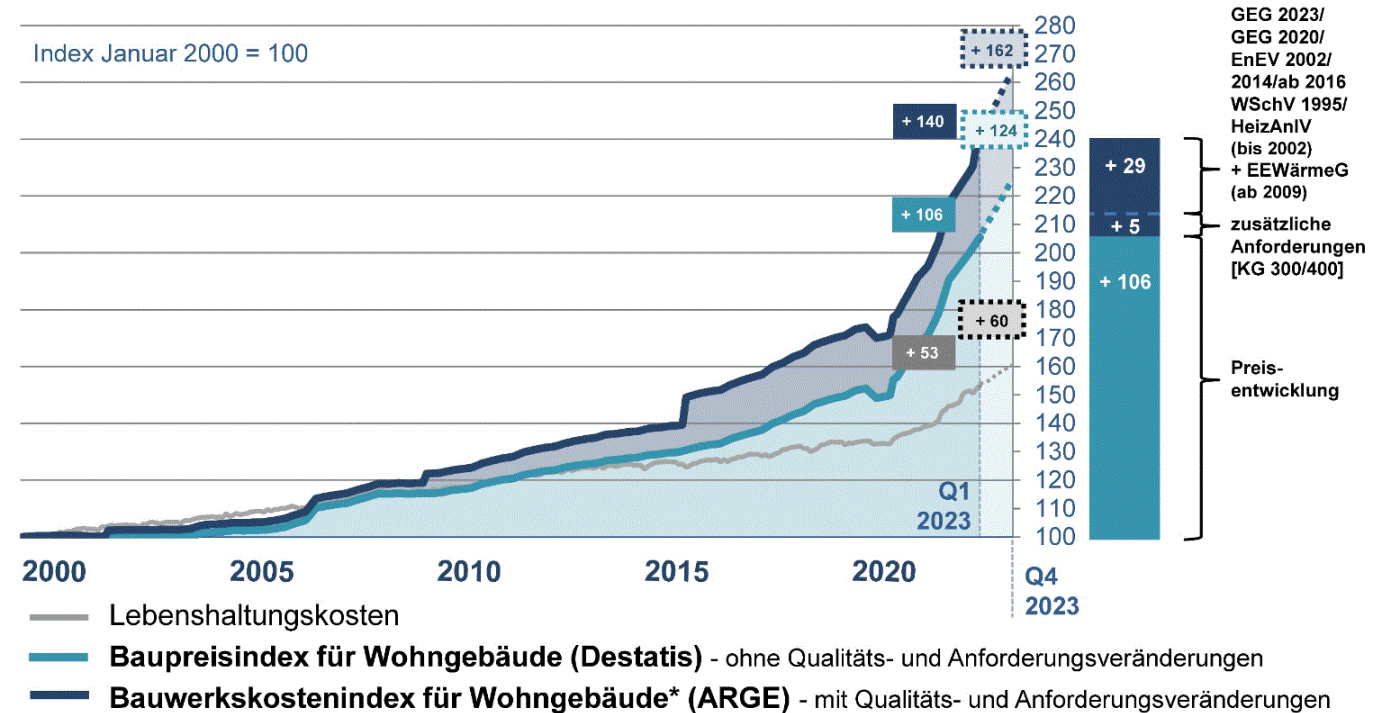
Damit gehen 34 % auf zusätzliche Anforderungen

**Wichtig** bei höheren Standards

- **Abnehmender Grenznutzen**
- **Zielkonflikt** mit Wohnungsbauzielen

→ Daher: **Standards im Neubau erst einmal nicht weiter anheben** (konkret EH40 ab 2025)

Entwicklung der Bauwerkskosten seit 2000



Quellen: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV

# Große Widerstände gegen Verbots- und Gebotspolitik

## Novelle des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum 1.1.2024

### Hintergrund

- GEG-Novelle sollte gemäß Ampel-Koalitionsvertrag 2025 in Kraft treten. Aufgrund des Russland-Ukraine Krieges wurde die Novelle auf 2024 vorgezogen
- GEG ist am 1.11.2020 in Kraft getreten und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden (Zusammenführung von EnEV, EnEG, EEWärmeG)
- GEG-Novelle zum 1.1.2023: Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 % (ab 2025 ist laut Koalitionsvertrag 40 % geplant)

**Koalitionsausschuss am 28.3.2023:** Beschluss das GEG zu verschärfen: „ab dem 1.1.2024 soll möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit Erneuerbaren Energien betrieben werden“

- Keine generelle Austauschpflicht
- Übergangsfrist von 3 Jahren bei Heizungshavarie
- Ausgenommen sind Eigentümer, die 80 Jahre und älter sind

### Kritik

- Starker ordnungsrechtlicher Eingriff
- Geringe gesellschaftliche Akzeptanz
- Hohe Kostenbelastung
- Fehlende Handwerker und EE-Heizsysteme
- Gesetz zur Kommunalen Wärmeplanung kommt erst 2025

Quellen: BMWK/ BMWWSB

# Wärmepumpe als Standardlösung der Zukunft

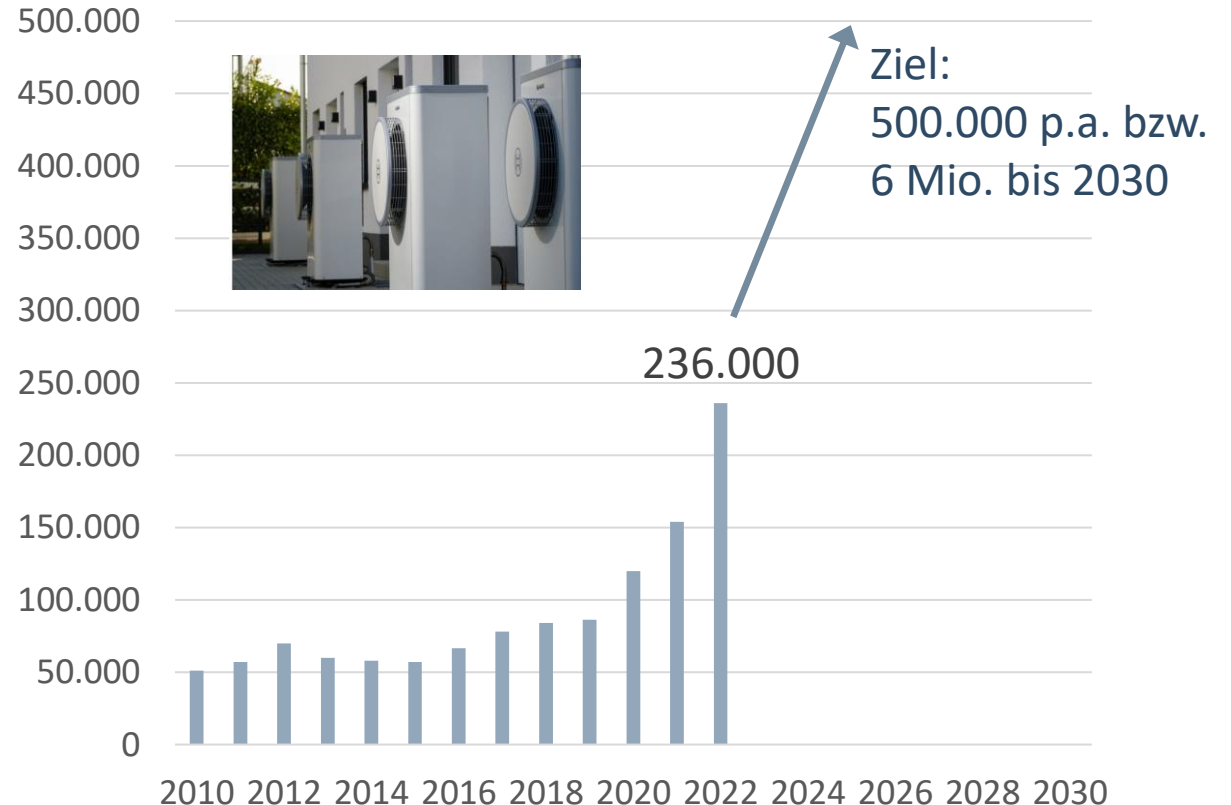
## Große Marktdynamik und hohes Interesse an Wärmepumpen

- Im Neubau kommen mittlerweile vorrangig Wärmepumpen zum Einsatz (51 %, Stand 2021, BDEW)  
Zum Vergleich: Fernwärme: 24 %, Erdgas: 17 %
- 2022 wurden 236.000 Heizungswärmepumpen verkauft, davon 87 % Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Auch im Bestand werden zunehmend Wärmepumpen eingesetzt und können wirtschaftlich betrieben werden (Vorraussetzung: Effizienzklasse C/D oder besser)
- Bislang noch hohe Kosten, insbes. im internationalen Vergleich und zu Gasheizungen

### Wichtig

- Verbindliche kommunale Wärmeplanung
- Mehr Stromproduktion mit Erneuerbaren Energien
- Absenkung Stromkosten, z.B. durch Absenkung der Mehrwertsteuer und Stromsteuer

Absatzzahlen für Wärmepumpen



Quelle: bwp - Bundesverband Wärmepumpe



# Mindesteffizienzstandards von Bestandsgebäuden

## Hohe Betroffenheit bei geplanten Sanierungspflichten

Dez. 2021: Kommissionsvorschlag zur Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sieht die Einführung von Mindeststandards (Minimum Energy Performance Standards, MEPS) in Bestandsgebäuden in Europa vor

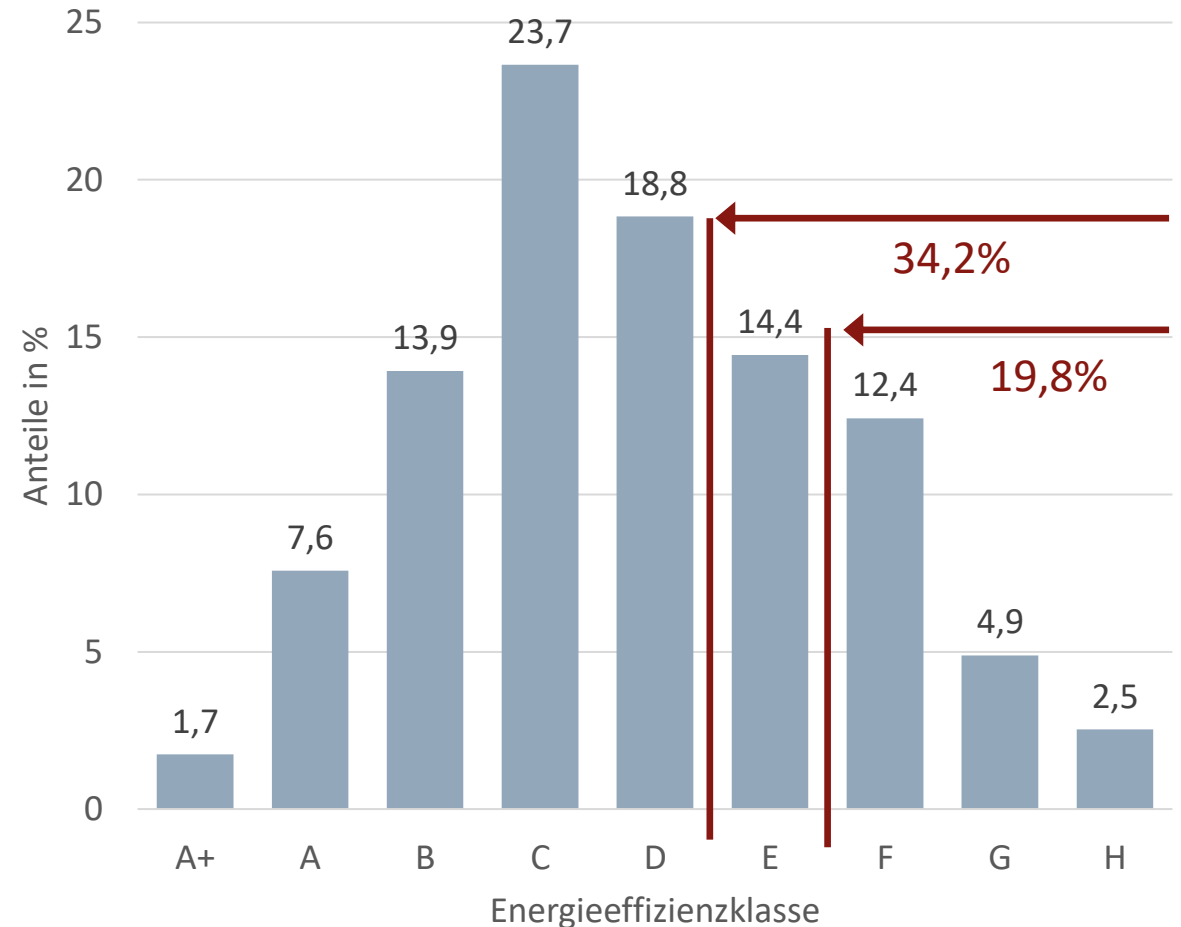
→ Verschärfung im März 2023 durch EU-Parlament

**Vorgabe:** Wohngebäude müssen spätestens

- ab 1.1.2030 mind. Effizienzklasse E erreichen und
- ab 1.1.2033 mind. die Effizienzklasse D

### Kritik

- Starker **Markteingriff** in Eigentumsrechte
- **Hohe Betroffenheit:** Ca. 20 % aller Wohneinheiten haben aktuell Effizienzklasse F/G/H und weitere 14 % Klasse E
- **Umsetzungsprobleme:** Es besteht kein einheitlicher, bedarfsorientierter verpflichtender Energieausweis für alle Gebäude



Quelle: Wärme- und Wohnenpanel, 2022, Institut der deutschen Wirtschaft

# Stufenmodell zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten

In Kraft seit 1.1.2023: richtige Logik, aber falsche Bemessung und bürokratisch

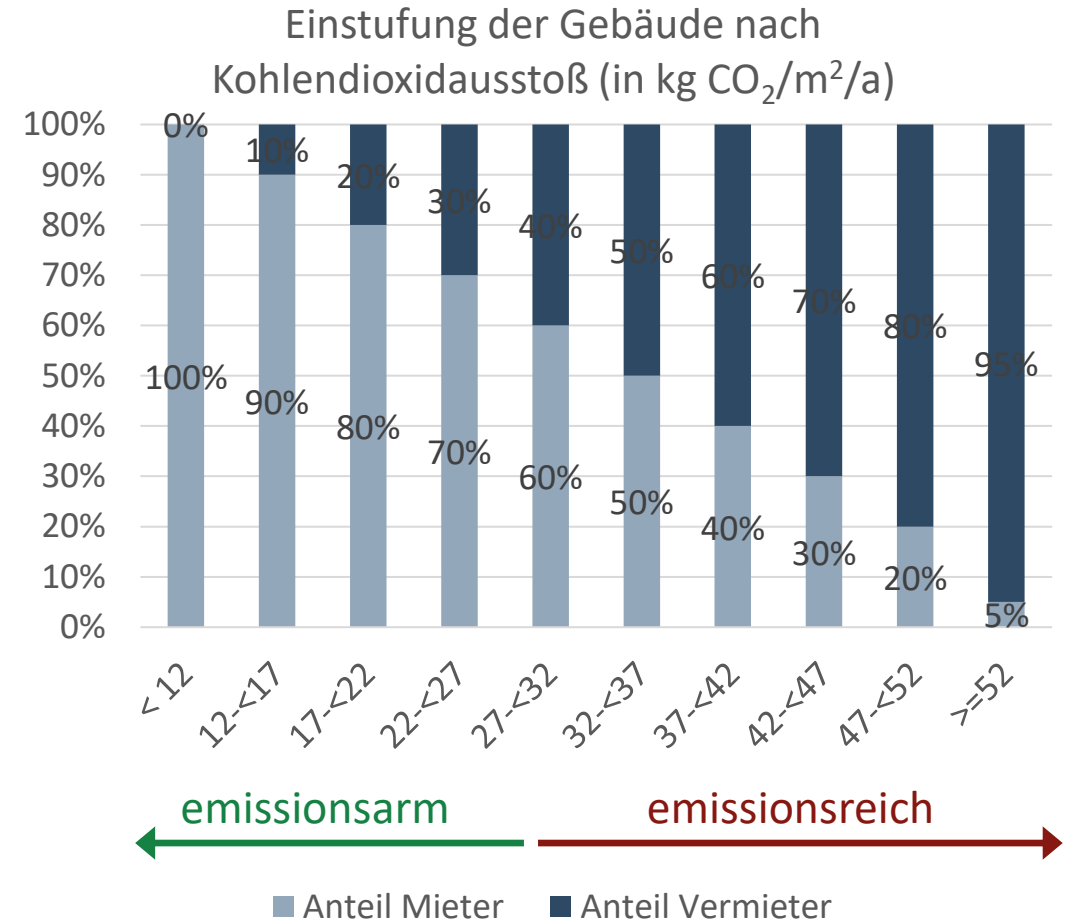
**Ausgangslage:** Vermietende können Kosten, die durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung anfallen, zusammen mit den gesamten Kosten für die Heizungs- und Warmwasserversorgung auf die Mietenden umlegen

**Problem:** Bedarf von Heizenergie hängt auch von baulichen und technischen Beschaffenheit des Gebäudes ab, insbesondere bei schlecht sanierten Gebäuden

**Lösung:** In 10 Stufen steigt der Vermieteranteil von 0 % auf 95 %

## Kritik

- **Hoher administrativer Aufwand:** Nachweis über Heizkostenabrechnung
- **Falsche Bemessung:** Einstufung über Verbrauch führt zu Fehlanreizen



Quelle: Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG, 2022, Institut der deutschen Wirtschaft

# CO<sub>2</sub>-Preis als Leitinstrument einer erfolgreichen Wärmewende

„Gegen den Markt“ kann Wärmewende nicht gelingen

## Vorteile der CO<sub>2</sub>-Bepreisung

- ermöglicht **kosteneffiziente Zielerreichung**
- regt **Investitionen** an
- **geringer Verwaltungsaufwand**

## Hintergrund

- 2021: Einführung im Rahmen des nationalen Emissionshandelssystem (nEHS) für Verkehr- und Gebäudesektor
- Bis 2025: Zertifikate zum Festpreis, 2026: Korridor, ab dann schrittweiser Übergang zur Mengensteuerung

## Wichtig

- Klare (langfristige) Kommunikationsstrategie
- Absenkung Stromkosten und schnelle Anhebung EE im Strommix

Gas: 0,60 Cent/kWh Öl: 0,79 Cent/kWh	<b>2021</b> 25 €/t	Gas: +84 € p.a. Öl: +103 € p.a.
---	-----------------------	------------------------------------

Gas: 0,72 Cent/kWh Öl: 0,95 Cent/kWh	<b>2023</b> 30 €/t	Gas: +101 € p.a. Öl: +123 € p.a.
---	-----------------------	-------------------------------------

Gas: 1,56 Cent/kWh Öl: 2,06 Cent/kWh	<b>2026</b> 65 €/t gedeckt	Gas: +218 € p.a. Öl: +267 € p.a.
---	----------------------------------	-------------------------------------

Gas: 4,32 Cent/kWh Öl: 5,71 Cent/kWh	<b>2030</b> 180 €/t Empfehlung	Gas: +603 € p.a. Öl: +741 € p.a.
---	--------------------------------------	-------------------------------------

Quelle: Brennstoffemissionshandelsgesetz; Emissionsberichterstattungsverordnung EBeV 2022, Umweltgesamtrechnung 2019, Mikrozensus 2018; Institut der deutschen Wirtschaft  
Preise Brutto: Gas: 0,2016 kg/kWh, Gasverbrauch: 13.965 kWh p.a.; Heizöl: 0,2664 kg/kWh; Heizölverbrauch: 12.982 kWh p.a., Kosten bei 12 Cent/kWh ohne CO<sub>2</sub>-Preis: 1.657 € p.a. (Gas); 1.558 € (Öl)

# Abbau von Hemmnissen im Steuerrecht erforderlich

Einkommenssteuer ist klimapolitisch nicht richtig ausgestaltet

## Problem: Steuerrecht mindert Anreize für Vermieter umfassend zu sanieren

- Erhaltungsaufwand: vollständig im selben Jahr (§ 11 Abs. 2 EStG) absetzbar; Wahlweise können Kosten auf 2-5 Jahre verteilt werden (§ 82b EStDV)
- Herstellungskosten: Abschreibung i.d.R. von 2% über 50 Jahre (§ 7 Abs. 4 EStG)
- Beim Kauf: „Anschaffungsnahe Herstellungskosten“ (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) wenn Kosten >15% des Kaufpreises (ohne Grund & Boden)

→ Steuerlicher Anreiz **schrittweise** zu modernisieren!

## Mögliche Lösungen

- Abschaffung der „Anschaffungsnahe Herstellungskosten“, um Kosten auch beim Erwerb nach Herstellungsaufwand und Erhaltungskosten zu differenzieren (Henger et al. 2018)
- Gesonderte Behandlung des Herstellungsaufwands für energetische Modernisierungen (z.B. mit beschleunigter Abschreibung)

# Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungen

... bislang noch nicht für Vermieter!

## Hintergrund

- Einführung einer steuerlichen Förderung energetische Sanierungen war bislang 2x gescheitert: 2011 (Bundestag, Bundesrat) und 2014 (NAPE, Koalitionsausschuss)

## Regelung seit 1.1.2020

- Einkommensunabhängige Förderung für **Selbstnutzer** (Steuerabzug nach § 35c EStG)
- Insgesamt 20 % der förderfähigen Kosten (Summe 40.000 €) → 1. & 2. Jahr 7% (max. 14.000 €), 3. Jahr 6% (max. 12.000 €)

## Vorteile

- Langfristige (!) Erreichung neuer Zielgruppen (sonst. Förderungen (BAFA/KfW) sind aufgrund der Komplexität für Viele nicht attraktiv)
- Innovationsanreize, positive Beschäftigungseffekte, Steuermehreinnahmen

**Aber...** es fehlt noch eine **steuerliche Förderung für Vermieter**, z.B. erhöhte Abschreibungen!

# Schlussfolgerung

Wärmewende braucht eine Kurskorrektur!

*„Richtig Fordern“*

- **Preismechanismus nutzen:** CO<sub>2</sub>-Bepreisung muss im Mittelpunkt der Klimapolitik stehen (aufkommensneutral, schrittweiser Einstieg, langfristig EU-ETS)
- **Gesetzliche Standards** mit Augenmaß fortschreiben (GEG, EU-Energieeffizienzrichtlinie)

*„Richtig Fördern“*

- Mehr **Langfristigkeit** (und Ausrichtung auf Ziele)
- Bestehende Förderinstrumente vereinfachen und verstetigen
- **steuerlicher Förderung** (für **alle** Eigentümer) einführen und Steuerhemmnisse abbauen
- **Transparenz** schaffen (Reform Energieausweise)
- Mehr **Technologieoffenheit**

*„Sozial Abfedern“*

- **Vermieter-Mieter-Dilemma** auflösen (Reform Mieterhöhungsrecht)
- Flankierung mit **verteilungspolitischen Instrumenten** (z.B. Wohngeld)