

# **Zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit – wie sozial ist die Transformation im Wohnungsmarkt?**

---

*Ralph Henger/Michael Voigtländer*

## **1. Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?**<sup>1</sup>

Der Gebäudesektor ist essenziell für die Energiewende und den Klimaschutz. Rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen gehen auf die Beheizung und Klimatisierung der Immobilien sowie Beleuchtung und Wasseraufbereitung zurück (BMWK 2023). Gleichzeitig verbrauchen Neubauten nur ein Drittel bis ein Viertel der Energie von Altbauten. Dies verdeutlicht die enormen Potenziale der energetischen Sanierung für den Klimaschutz. Mit Blick auf das letzte Jahrzehnt muss aber festgestellt werden, dass die energetische Sanierung kein Selbstläufer ist. Trotz guter Rahmenbedingungen bestehend aus niedrigen Zinsen und guter Konjunktur ist das Bauvolumen für energetische Sanierungen real gesunken (Gornig/Klarhöfer 2023). Nun haben sich in diesem Jahrzehnt die Rahmenbedingungen drastisch verschlechtert. Aufgrund der stark gestiegenen Inflation sind auch die Zinsen für Immobilieninvestitionen deutlich gestiegen. Lagen die Zinsen für Immobilienkredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von zehn Jahren im Januar 2022 bei rund einem Prozent, sind sie bis zum Sommer 2022 auf bis zu vier Prozent gestiegen und verharren seitdem auf diesem Niveau (Deutsche Bundesbank 2023). Parallel hierzu sind die Baukosten

---

<sup>1</sup> Dieser Beitrag beruht auf einer gekürzten Version der folgenden Publikation: Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2023, Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?, IW-Policy Paper, Nr. 9, Köln.

deutlich gestiegen. Beide Entwicklungen belasten den Neubau, aber ebenso Modernisierungsinvestitionen wie die energetische Sanierung.

Ein Grund für die unbefriedigende Entwicklung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind die hohen damit einhergehenden Kosten. Langfristig können sich die Investitionen über Energieeinsparungen auch betriebswirtschaftlich rechnen, kurzfristig überwiegen in vielen Fällen die Finanzierungskosten aus der Investition. Konkret fallen die daraus resultierenden Mieterhöhungen niedriger aus als die Einsparungen bei der Energie. Da gerade in besonders alten und damit sanierungsbedürftigen Wohnungen viele einkommensarme Haushalte leben, stehen die Sozialpolitik und der Klimaschutz in einem Zielkonflikt.

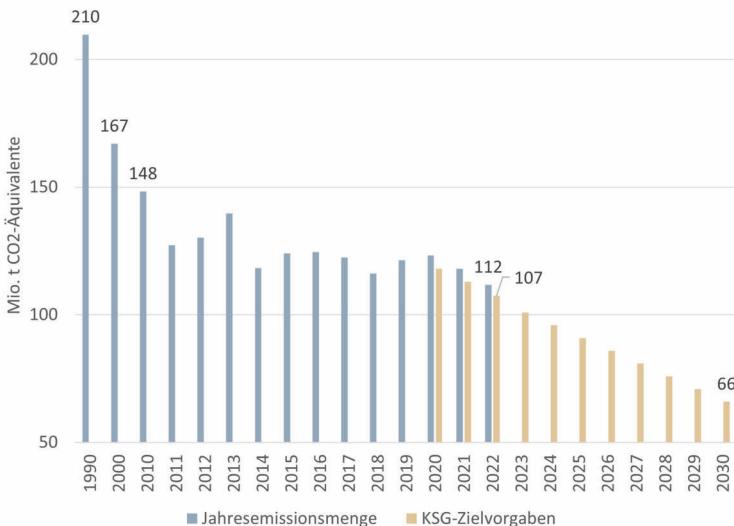
Der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Erschwinglichkeit wird in der Politik sowie der öffentlichen Debatte zwar häufig und intensiv, aber nur oberflächlich thematisiert. Insbesondere fehlt die Diskussion über eine Gesamtstrategie, die aufzeigt, wie die Zielkonflikte aufgelöst werden können und auf welche Art und mit welchen Maßnahmen die mittel- und langfristigen Ziele erreicht werden sollen. Das Fehlen einer solchen Gesamtstrategie wurde in den letzten Jahren offenkundig. Nur mit Hilfe einer übergeordneten strategischen Neuausrichtung lassen sich aber bestehende Konflikte auflösen. In dem vorliegenden Beitrag werden daher zuerst die Zielkonflikte genauer diskutiert und anhand konkreter Berechnungen illustriert, ehe dann Lösungsansätze erörtert werden. Damit soll ein Impuls für den öffentlichen Diskurs gegeben werden.

## 2. Klimaneutrales vs. kostengünstiges Wohnen

Die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union haben sich im Rahmen des *European Green Deals* dazu verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 zu reduzieren und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen ist Teil des *Fit-for-55*-Pakets der EU, das darauf abzielt, die Ziele der 55-prozentigen Emissionsreduktion bis 2030 zu erreichen. Deutschland geht noch weiter und strebt eine Reduktion um 65 Prozent bis 2030 sowie Klimaneutralität bis 2045 an, wie im überarbeiteten Klimaschutzgesetz festgelegt wurde. Wie Abbildung 1 zeigt, sind die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor zwischen 1990 und 2022 um ca. 49 Prozent gesunken, obwohl seitdem ca. 9 Millionen Wohnungen gebaut wurden und die Wohnfläche insgesamt um ca. 42 Prozent zugenommen

hat (Wahlberg et al. 2023; Statistisches Bundesamt 2023). Um aber die ehrgeizigen Ziele zu erreichen, muss noch deutlich mehr getan werden.

Abb. 1: Kohlendioxid-Emissionen des Gebäudesektors: Entwicklung und Ziele



Quelle: Umweltbundesamt 2023; KSG = Klimaschutzgesetz.

Altbauten verbrauchen deutlich mehr Energie als Neubauten, weshalb über die Sanierung des Bestands ein erheblicher Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet werden kann. Zur Erreichung der gesetzten Ziele muss der Kohlendioxid-Ausstoß im Gebäudesektor in den nächsten sieben Jahren um 38,3 Prozent reduziert werden. Es bedarf daher einer erheblichen Ausweitung der Investitionen in den Gebäudebestand. Hier gibt es auch einen Zielkonflikt mit dem Wohnungsbau, da in beiden Bereichen die gleichen Fachkräfte benötigt werden. Gerade im Bereich der Heizungsinstallationen gibt es einen signifikanten Fachkräfteengpass, nur jede fünfte Stelle konnte 2022 besetzt werden, doch auch in Wirtschaftszweigen wie der Bauelektrik gibt es einen Mangel an Fachkräften (Hickmann/Koneberg 2022).

Darüber hinaus stellen energetische Sanierungen Investitionen dar, die sich erst über einen längeren Zeitraum amortisieren. Wie schnell sie sich

amortisieren, hängt unter anderem von der Entwicklung der Energiepreise ab. Denn die Energieersparnis stellt den Ertrag der Investition dar; Sanierungskosten und Zinsen den Aufwand. Dass sich Investitionen erst langfristig rechnen, ist eine besondere Herausforderung im Verhältnis von Vermietern und Mietern. Denn während Vermieter auf die langfristige Vermietbarkeit und den Werterhalt der Immobilien schauen, haben Mieter als temporäre Nutzer eher eine kurzfristigere Perspektive. Ähnlich stellt es sich im Neubau dar: Höhere Energieeffizienzstandards sind mit höheren Kosten und damit auch höheren Mieten verbunden, die sich möglicherweise erst sehr langfristig rechnen.

Abb. 2: Modernisierungskosten im Mietwohnungsbau in Abhängigkeit vom Effizienzhausstandard<sup>2</sup>



Quelle: Wahlberg et al. 2022; Statistisches Bundesamt 2023.

2 Herstellungskosten für die Kostengruppen 300 und 400 fortgeschrieben mit Baukostenindex vom Stand Q4.2021 auf Q2.2023; erforderliche Kaltmiete wurde einschließlich Grundstückskosten (1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für eine Bruttoanfangsrendite in Höhe von 4 Prozent berechnet, was den aktuell mindestens zu erzielenden Renditeforderrungen von Immobilieninvestitionen entspricht.

Die Klimaschutzziele stehen in unmittelbaren Gegensatz zum Ziel, die Kosten im Wohnungsbau zu reduzieren. Höhere Standards und die erforderlichen Investitionen führen zu einer Verteuerung des Wohnungsbaus und höheren Kosten der Bereitstellung von Wohnraum. Auch das Klimaschutzziel und das Wohnungsbauziel stehen in einem Widerspruch, da höhere Standards und Investitionskosten zu einer Verringerung der Bautätigkeit führen. Beispielhaft zeigt Abbildung 2 die Mehrkosten, die durch höhere Standards bei der energetischen Sanierung entstehen. So steigen etwa die Mieten um über 1,20 Euro zusätzlich, wenn statt einer Sanierung auf Effizienzhaus-(EH)-100-Niveau eine Sanierung auf den EH-40-Standard stattfindet.

### 3. Ansätze für eine Harmonisierung der Ziele

In der Natur der Sache von Zielkonflikten liegt, dass sie sich nicht vollständig auflösen lassen. Jedoch gibt es Wege und es ist Aufgabe der Politik, bestehende Konflikte zu entschärfen und sich entgegenstehende Ziele in einer Gesamtstrategie mit gezielten Instrumenten zu adressieren. Das folgende Kapitel stellt mögliche Ansatzpunkte vor, die aus Sicht der Autoren im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung angegangen werden sollten.

#### 3.1 Widerstände auflösen durch weniger Gebote und Verbote

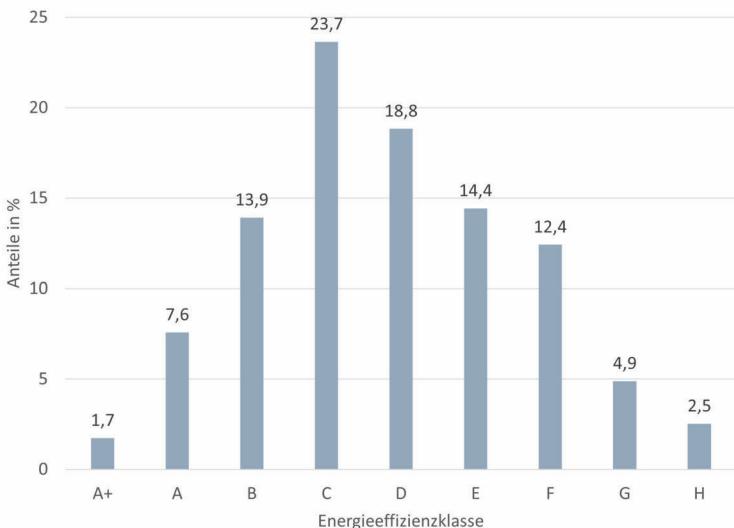
Das erste Halbjahr 2023 war geprägt von einer sehr intensiven Debatte über die zukünftigen ordnungsrechtlichen Vorgaben im Gebäudesektor. Diskutiert wurde insbesondere über die Novelle des GEG (Gebäudeenergiegesetz) und die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Nach der GEG-Novelle müssen Haushalte nun künftig bei einem Heizungstausch eine Heizung wählen, die zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzt. Alternativ kann dies auch über Fernwärme realisiert werden, sofern die Kommune das über ihre Wärmeplanung auch anbietet. Die Mindestenergiestandards (MEPS), die im Zentrum der EU-Pläne stehen, legen dagegen fest, dass bis zum Jahr 2030 respektive 2033 spezifische Energiestandards realisiert werden müssen, andernfalls kann ein Nutzungs- beziehungsweise Vermietungsverbot drohen. Damit sind die Pläne der EU noch umfassender als die viel diskutierte GEG-Novelle. Vor kurzem hat sich die Bundesregierung auch gegen die Pläne der EU gestellt.

Es bestehen berechtigte Zweifel, ob nicht andere Instrumente kostengünstiger zur Erreichung der Klimaschutzziele eingesetzt werden können als

spezifische Verbote. Problematisch sind insbesondere die hohe Betroffenheit und der dadurch starke Eingriff in die Eigentumsrechte der Bürger. Rund 20 Prozent aller Wohneinheiten haben aktuell Effizienzklasse F/G/H und weitere 14 Prozent Klasse E (siehe Abbildung 3) – all diese Gebäude müssten nach den vorliegenden Plänen bis 2033 saniert werden. Zu hohe Mindeststandards sind äußerst problematisch, da es dann für Eigentümer erst gar nicht mehr lohnend ist, solche Maßnahmen durchzuführen, die zwar zur Energieeinsparung beitragen, die aber nicht ausreichen, den Mindestenergiestandard zu erreichen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einer tatsächlichen Umsetzung der Richtlinie ein Vermietungsverbot entstehen würde. Da Gebäude mit schlechter Energieeffizienz häufig besonders günstige Kaltmieten aufweisen, würde damit ein wichtiger Teil besonders günstiger Wohnungen dem Markt entzogen. Zu beachten ist auch, dass wahrscheinlich die Baukapazitäten nicht ausreichen, um die erforderlichen Sanierungen realisieren zu können.

Das zweite Problem der vorgesehenen Mindeststandards liegt in den erheblichen Umsetzungsproblemen, da bislang ein einheitlicher, bedarfsorientierter verpflichtender Energieausweis für alle Gebäude fehlt. Aktuell ist vollkommen offen, mit welchen Nachweisinstrumenten die Einteilung der Gebäudeeffizienz erfolgen wird. Energieausweise sind hierfür eigentlich prädestiniert, liegen jedoch bislang in Form von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen vor, die zu unterschiedlichen Einstufungen führen (Kaestner et al. 2023). So lange nicht sichergestellt ist, auf welchem Weg der Nachweis in eine Energieeffizienzklasse vorgenommen werden soll, wird bei den Gebäudeeigentümern eine Unsicherheit darüber bestehen, ob sie von den Mindeststandards betroffen sein werden und entsprechend in den nächsten Jahren in ihr Gebäude investieren müssen oder nicht. Es gilt daher, den Energieausweis rasch grundlegend weiterzuentwickeln, sodass er als rechtssicheres Einstufungsinstrument genutzt werden kann.

Abb. 3: Häufigkeitsverteilung der Energieeffizienzklassen des deutschen Wohngebäudebestands<sup>3</sup>



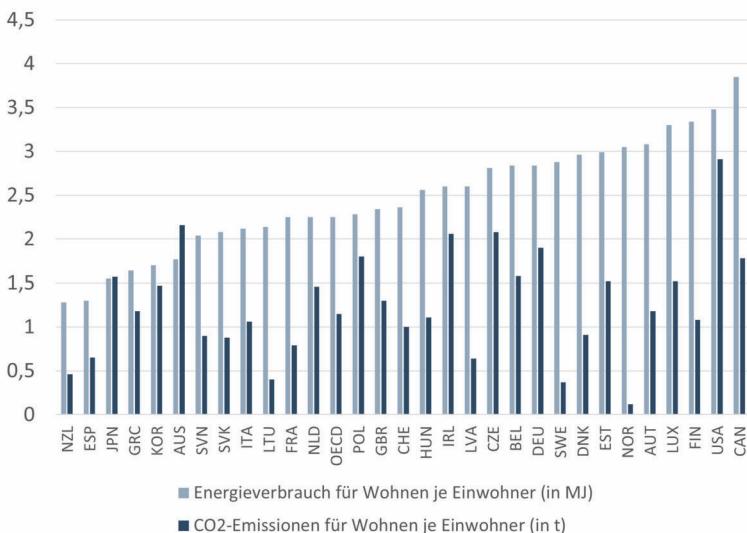
Quelle: Ariadne Wärme & Wohnen-Panel 2022, Kaestner et al. 2023.

Ein drittes Problem ist, dass höhere Energieeffizienzstandards zwar mit einem niedrigeren Energieverbrauch korrelieren, aber nicht notwendigerweise mit geringeren Kohlendioxid-Emissionen. Hierauf hat zuletzt auch die OECD (2023) hingewiesen. Abbildung 4 zeigt den Energieverbrauch für Wohnen je Einwohner in ausgewählten OECD-Ländern sowie den damit korrespondierenden Kohlendioxid-Ausstoß. Gemessen an den klimatischen Voraussetzungen – der Heizbedarf in Süd-Europa ist deutlich geringer als in Deutschland – belegt Deutschland mit Bezug auf den Energieverbrauch einen Rang im Mittelfeld. Deutlich schlechter steht Deutschland dagegen bei den Kohlendioxid-Emissionen dar. Dies liegt letzten Endes an den Energieträgern wie Gas, Öl und Kohle, die wesentlich mehr Treibhausgase freisetzen als Wasserkraft oder Atomenergie. Gerade dieser internationale Vergleich verdeutlicht,

3 Hinweise: Auswertung auf Basis von 11.803 Beobachtungen (7.664 Eigentümer und 4.139 Mieter), für die entweder ein Energieausweis und der Energiekennwert vorliegt oder die Teilnehmer die Energieeffizienzklasse für ihr Gebäude geschätzt haben, Angaben gewichtet.

dass die Wahl der Energieträger eine wesentlich größere Auswirkung hat als die Optimierung der Energieeffizienz.

Abb. 4: Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen für Wohnen im internationalen Vergleich



Quelle: OECD.

Die aktuell diskutierten Mindeststandards und Vorgaben beim Heizungseinbau sind ordnungsrechtliche Maßnahmen, die alle das Problem aufweisen, dass sie den Gebäudeeigentümern nicht flexibel die Entscheidung darüber belassen, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Maßnahmen sie konkret die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres Gebäudes senken wollen. Diese eingeschränkte Flexibilität geht immer mit Effizienzverlusten einher. Zudem treten Härtefälle auf, wenn Kostensteigerungen und Einnahmeminderungen überwiegen. Können die Vorschriften von vielen Gebäudeeigentümern nicht ohne erheblichen Kostenaufwand umgesetzt werden, drohen Widerstände in weiten Teilen der Bevölkerung, die dann den Erfolg der Wärmewende insgesamt gefährden OECD (2023). Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Gebäuden zu verringern und den Klimaschutz zu fördern, bestehen viele verschiedene alternative Ansätze und Instru-

mente, die in einem breiten Policy-Mix zum Einsatz kommen müssen. Denn nur eine Kombination verschiedener Instrumente kann auf alle Marktteilnehmer wirken und nachhaltige Entwicklungen im Gebäudesektor umfassend anstoßen. Hierzu gehören neben den *richtigen* Preissignalen (siehe nächster Abschnitt) auch finanzielle Anreize, um den Einsatz energieeffizienter Technologien und Baumaßnahmen in Gebäuden zu fördern, die im Folgenden aber nicht thematisiert werden.

### 3.2 Modernisierungen anregen mit konsequent steigender CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Um die Investitionsanreize langfristig zu verbessern, müssen sich die relativen Preise zwischen fossilen und erneuerbaren Energien so verändern, dass erneuerbare Energien günstiger werden als die bislang in Deutschland üblichen fossilen Energieträger Erdgas und Heizöl. Daher hat Deutschland im Jahr 2021 die CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf fossile Kraftstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas im Rahmen eines nationalen Emissionshandelssystems (nEHS) eingeführt. Dieser CO<sub>2</sub>-Preis wird in den kommenden Jahren schrittweise ansteigen und Anreize für den Wechsel zu klimafreundlicheren Alternativen bieten (Kattelmann et al. 2022). Ab dem Jahr 2026 soll der CO<sub>2</sub>-Preis durch einen Zertifikatemarkt auf dem Markt bestimmt werden, wobei davon ausgegangen wird, dass die Preise weiter steigen werden, sofern die Menge der ausgegebenen Zertifikate mit den geplanten Emissionseinsparungen übereinstimmt.

Es ist wichtig, dass die CO<sub>2</sub>-Bepreisung in den nächsten Jahren im Rahmen einer umfassenden Strategie zur Förderung einer erfolgreichen Wärme- und Stromwende sukzessive weiter erhöht wird. Veränderungen am Preispfad, wie sie in den letzten Jahren umgesetzt wurden, sind dabei äußerst kritisch zu betrachten, da auf diese Weise Gebäudeeigentümer und Investoren ihre Planungen nicht langfristig ausrichten können (Blanz et al. 2022). Da jedoch alle Reformen einen sukzessiven Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises vorsahen und vorsehen, ist allen Marktteilnehmern im Grunde genommen klar, dass sie sich in Zukunft stärker umweltfreundlich ausrichten müssen, um höhere Mehrbelastungen zu vermeiden. Diese Erwartungshaltung ist von besonderer Bedeutung, da die Gebäudeeigentümer langfristige Investitionsentscheidungen treffen müssen und dabei Sanierungszyklen von typischerweise 20 bis 30 Jahren zu berücksichtigen haben. Erst durch den starken Anstieg der Energiepreise für Erdgas und Heizöl ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe für viele Gebäude wirtschaftlich sinnvoll geworden, zumindest dann, wenn die hohen Förderungen

in Anspruch genommen werden. Für die Zukunft müssen sich die Preisrelationen weiter zu Gunsten des Stroms verändern.

### 3.3 Anreize durch Modernisierungsumlage erhalten

Bei energetischen Sanierungen gibt es das so genannte Vermieter-Mieter-Dilemma (Neitzel et al. 2011; Kossmann et al. 2016; Henger et al. 2021). Die Interessenslage von Mietern und Vermietern kann unterschiedlich sein, da für Mieter vor allem die aktuelle Bruttowarmmiete relevant ist, der Vermieter sich dagegen an der langfristigen Nettokaltmiete orientiert. Für Vermieter ist eine energetische Sanierung also dann finanziell attraktiv, wenn er die Nettokaltmiete so weit steigern kann, dass sich seine Kosten über einen angemessenen Zeitraum amortisieren, wenn also die Rendite aus der Investition marktgerecht ist (Voigtländer 2018). Für Mieter kann dies aber eine Belastung darstellen, wenn die Steigerung der Nettokaltmiete zunächst stärker ausfällt als die Energieeinsparungen. In der Folge kann es zu individuellen Widerständen gegen gesamtgesellschaftlich erwünschte Modernisierungen kommen.

Das Mietrecht ist nach heutigem Stand nicht ausreichend auf die Wärme wende vorbereitet. Im Zentrum steht hier die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB, die bei aktueller Ausgestaltung nicht ihrem Anspruch gerecht wird, einen fairen Interessensaustausch zwischen Vermietern und Mietern zu gewährleisten. Bis 2018 konnten Vermieter bei allen Modernisierungen 11 Prozent der Modernisierungskosten abzüglich der Instandsetzungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Dies war, zumal unter den damals geltenden Zinssätzen, eine sehr attraktive Regelung und hat mitunter auch dazu geführt, dass ebenfalls sehr teure Investitionen getätigt wurden, die für Mieter nur mit geringen Zusatznutzen verbunden waren – dies galt zumindest für extrem ange spannte Märkte (Voigtländer 2018), in denen Mieter trotz der starken Mietanstiege in Folge der Modernisierung keine Ausweichmöglichkeit hatten. Mit der Reform der Modernisierungsumlage im Jahr 2019 wurde der Höchstsatz für die Umlage auf 8 Prozent reduziert, gleichzeitig wurden absolute Kappungsgrenzen eingeführt: maximal 3 Euro pro Quadratmeter und Monat bei Nettokaltmieten von mehr als 7 Euro und 2 Euro pro Quadratmeter und Monat bei Nettokaltmieten, die darunter liegen.

Die gestiegenen Zinssätze haben die Attraktivität aller Investitionen ver ringert. Bei den aktuell geltenden Zinsen von rund 4 Prozent für langjährige zinsgebundene Sanierungsdarlehen ist der Wert der Modernisierungsumlage mit 8 Prozent deutlich reduziert. Ebenso problematisch sind die festen

Grenzen von 2 respektive 3 Euro, denn seit 2019 haben sich die Baukosten um fast ein Drittel erhöht. Damit hat sich entsprechend auch der Umfang der durch die Mieten refinanzierbaren möglichen Maßnahmen reduziert. Die geplante Novellierung des GEG sieht vor, eine zusätzliche Umlage für Modernisierungsmaßnahmen einzuführen, die ausschließlich für den Einbau neuer Heizungsanlagen verwendet werden kann. Diese Umlage kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn zuvor eine fachkundige Beratung erfolgt ist und Drittmittel für den Einbau genutzt werden. Die Umlage für diese Fälle beträgt 10 Prozent der Kosten und ist mit einer Kappungsgrenze in Höhe von 50 Cent pro Quadratmeter verbunden. Darüber hinaus können pauschal 15 Prozent der aufgewendeten Kosten von den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten abgezogen werden (Deutscher Bundestag 2023).

Grundsätzlich ist die Modernisierungsumlage kein idealer Weg, um den Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu gestalten (Henger et al. 2021). Umlagefähig sind Kosten, die nicht generell einem Nutzen gegenüberstehen. Besser wäre es, Vermieter könnten die Mieten nach Modernisierungen in der Weise anpassen, wie sie für andere, vergleichbare Wohnungen gelten. Allerdings ist aktuell in Ermangelung einer guten Datenbasis keine bessere Lösung in Sicht, weshalb zunächst an der aktuellen Regelung festgehalten werden sollte (Henger et al. 2021). Wichtig ist insbesondere vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten, eine Dynamisierung der absoluten Kappungsgrenzen mit der Baukostenentwicklung vorzunehmen. Ebenso sinnvoll wäre eine regelmäßige Anpassung der Modernisierungsumlage an das Zinsumfeld.

Darüber hinaus muss aber auch die Lage der Mieter stärker in den Blick genommen werden. Aufgrund steigender Energiekosten werden sich zukünftig mehr energetische Modernisierungen rechnen, doch für Mieter, die mitunter nur temporär eine Wohnung nutzen, kann dies trotzdem zu erheblichen Mehrbelastungen und mitunter zu sozialen Härten führen. Mit der deutlichen Anhebung des Wohngeldes zum 1.1.2023 kann bei Haushalten mit niedrigem Einkommen ein Teil der Zusatzbelastung abgefangen werden. Darüber hinaus sollte darüber nachgedacht werden, einen Teil der Förderung energetischer Modernisierungen direkt dem Mieter zukommen zu lassen, beispielsweise indem die Mieterhöhungen nach der Modernisierung zunächst reduziert werden. Ein konkreter Vorschlag, wie diese ausgestaltet werden könnten, wird in Henger und Krotova (2020) beschrieben.

## 4. Schlussfolgerungen

Die Wohnungspolitik ist aktuell mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert, die sich sowohl negativ auf die Bautätigkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum als auch auf den Klimaschutz auswirken. Zentrale Probleme bereiten insbesondere die stark steigenden Bau- und Finanzierungskosten, die den bereits bestehenden Zielkonflikt zwischen Klimaschutz sowie der Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich verschärft haben. Zur Auflösung der Zielkonflikte muss die gesamte Bandbreite an Instrumenten zu einem erfolgreichen Policy-Mix zusammengeführt werden. Der Beitrag beschreibt, dass in dieser Gesamtstrategie marktwirtschaftliche Instrumente im Zentrum stehen müssen, damit die Potenziale aller Marktteure genutzt werden. Dies erfordert zwingend eine Neujustierung. Dabei darf das Ordnungsrecht mit Geboten und Verboten nur eine untergeordnete Rolle einnehmen, aber nicht als Leitinstrumentarium genutzt werden. Die letzten Jahre haben deutlich gemacht, dass die Energie- und Wärmewende mit einer Politik gegen die Marktkräfte nicht gelingen kann. Um die Energiewende im Gebäudektor zum Erfolg zu führen, bedarf es einer Politik, die langfristig planbare Rahmenbedingungen schafft, die privatwirtschaftliche Investitionen anregt sowie Raum für Innovationen lässt. Denn nur wenn alle Effizienzpotenziale genutzt werden, kann die Wärmewende im gewünschten Tempo gelingen.

## Literatur

- Blanz, Alkis/Eydam, Ulrich/Heinemann, Maik/Kalkuhl, Matthias (2022): Energiepreiskrise und Klimapolitik: Sind antizyklische CO<sub>2</sub>-Preise sinnvoll?, in: ifo Schnelldienst, 75. Bd., Nr. 5, S. 34–38.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023): Energieeffizienz in Zahlen. Entwicklungen und Trends in Deutschland 2021, Berlin.
- Deutsche Bundesbank (2023): Zinsstatistik, Website Bundesbank, [online] [ps://www.bundesbank.de/de](https://www.bundesbank.de/de) [abgerufen am 28.07.2023].
- Deutscher Bundestag (2023): Formulierungshilfe des BMWK für einen Änderungsantrag der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, BT-Drs. 20/6875, Ausschussdrucksache 20(25)426, Berlin.

- Gornig, Martin/Klarhöfer, Katrin (2023): Energetische Modernisierungen auf Talfahrt, in: DIW Wochenbericht, Nr. 33, S. 441–448.
- Henger, Ralph/Krotova, Alevtina (2020): Auflösung des Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemmas? Förderung energetischer Modernisierungen mit dem Energie- und Klimafonds, Gutachten im Auftrag der Deutsche Wohnen SE, Köln.
- Henger, Ralph/Braungardt, Sibylle/Köhler, Benjamin/Meyer, Robert (2021): Anreize und Wirkungen verschiedener Reformoptionen der Modernisierungsumlage im Mietwohnungsbau, Ariadne-Analyse, Potsdam.
- Hickmann, Helen/Koneberg, Filiz (2022): Die Berufe mit den aktuell größten Fachkräftelücken, in: IW-Kurzbericht, Nr. 67, Köln.
- Kaestner, Kathrin et al. (2023): Einblicke in das Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel, Ariadne-Analyse, Potsdam.
- Kattelmann, Felix et al. (2022): Einfluss der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf den Wärmemarkt, Ariadne-Analyse, Potsdam.
- Kossmann, Bastian/von Wangenheim, Georg/Gill, Bernhard (2016): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Modernisierung: Einsparabhängige statt kostenabhängige Refinanzierung, Kassel.
- Neitzel, Michael/Dylewski, Christoph/Pelz, Carina (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma Konzeptstudie, Gutachten im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Bochum.
- OECD – Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (2023): Brick by Brick (Volume 2), Better Housing Policies in the Post-Covid-19 Era, Paris.
- Statistisches Bundesamt (2023): Genesis-Online, Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Website Statistisches Bundesamt, [online] <https://www-genesis.destatis.de> [abgerufen am 28.07.2023].
- Voigtländer, Michael (2018): Die Modernisierungsumlage zwischen Investitionshemmnis und Mieterüberforderung, in: IW-Policy Paper, Nr. 11, Köln.
- Walberg, Dietmar et al. (2022): Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen, ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Hg.), Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel.
- Walberg, Dietmar et al. (2023): Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen, ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Hg.), Bauforschungsbericht Nr. 86, Kiel.

