



# Kernmaßnahmen

## „Finanzielle Unterstützung von Mieter:innen“

Der Gebäudesektor war im Jahr 2021 für 15 % der Gesamtemissionen in Deutschland verantwortlich.<sup>1</sup> Zugleich liegen im Gebäudebereich enorme Energieeinspar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale, denn der Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeerzeugung ist im Jahre 2022 mit 17,4 %<sup>2</sup> noch sehr gering und 75–80% der Bestandsgebäude müssen noch energetisch saniert werden.

Damit der Gebäudesektor im Jahr 2035 klimaneutral ist, muss vor allem der Endenergiebedarf der Gebäude im Bestand durch energetische Sanierungsmaßnahmen abgesenkt werden. Der verbleibende Endenergiebedarf muss dann maßgeblich mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, der z.B. elektrische Wärmepumpen antreibt. Dieser kann durch Photovoltaik auch am Gebäude selbst erzeugt werden.

Weitere sinnvolle Maßnahmen beinhalten sehr hohe Effizienz- und Nachhaltigkeitsstandards für Neubauten und für öffentliche Gebäude (Neubau und Bestand). Hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen sind mit den Baustoffen Beton, Ziegel und Zement verbunden, die möglichst durch nachwachsende und kreislauffähige Materialien und Bauteile ersetzt werden. Diese sind auch bezüglich der Lebenszykluskosten des Gebäudes vorteilhaft. Der Flächenverbrauch ist mit Maßnahmen zur städtebaulichen Innentwicklung zu begrenzen.

---

<sup>1</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/03/20220315-treibhausgasemissionen-stiegen-2021-um-45-prozent.html> - insgesamt hat Deutschland rund 762 Millionen Tonnen Treibhausgase im Jahr 2021 freigesetzt, zuletzt besucht am 6. März 2023. Der Gebäudesektor war 2021 für 115 Millionen Tonnen Treibhausgase verantwortlich ( $(115/762) \times 100 = 15,02\%$ ),

<sup>2</sup> [https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Navigation/DE/Service/Erneuerbare\\_Energien\\_in\\_Zahlen/Aktuelle-Informationen/aktuelle-informationen.html#:~:text=Der%20Endenergieverbrauch%20f%C3%BCr%20W%C3%A4rme%20aus,2020%2015%2C2%20Prozent](https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Navigation/DE/Service/Erneuerbare_Energien_in_Zahlen/Aktuelle-Informationen/aktuelle-informationen.html#:~:text=Der%20Endenergieverbrauch%20f%C3%BCr%20W%C3%A4rme%20aus,2020%2015%2C2%20Prozent)), zuletzt besucht am 12. April 2023.

Die aktuelle Sanierungsrate muss mindestens vervierfacht und die Sanierungstiefe auf das Niveau von Treibhausgasneutralität verbessert werden. Hierfür sind für die entscheidenden Gebäudeeigentümer stärkere finanzielle und ordnungspolitische Anreize erforderlich.

## Worum geht es?

Um die nötigen Investitionen in energetische Gebäudesanierung zu initiieren, sollen Anreize geschaffen werden, ohne dabei die Mieter:innen oder Vermieter:innen zu überfordern.

## Was haben wir schon?

- Nach derzeitiger Gesetzeslage wird der CO<sub>2</sub>-Preis zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen anhand eines zehn Stufenmodells entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes aufgeteilt. Bei besonders emissionsarmen Gebäuden tragen die Mieter:innen diese Kosten über die Nebenkosten allein. Umso schlechter die energetische Qualität eines Gebäudes ist, umso mehr (bis zu 95 % der Kosten) müssen Vermieter:innen davon selbst tragen und können dies somit nicht über die Nebenkosten auf Mieter:innen umlegen.
- Modernisierungskosten können grds. nach § 559 Abs. 1 BGB mit 8 % Modernisierungsumlage pro Jahr vollständig auf die Mieter:innen umgelegt werden (Ausnahme: mieterseitiger Härtefall), d.h. ohne zeitliche Begrenzung der erhöhten Miete und ohne Unterscheidung nach der Klimaschutzwirkung der Modernisierungsmaßnahme. Die erhöhte Miete wird nach etwa 12,5 Jahren Abschreibungszeit nicht wieder abgesenkt, sondern führt zu Mehreinnahmen für die Vermieter:innen. Die Mieter:innen werden dadurch unverhältnismäßig stark belastet.

## Was ist zu tun?

- Vollständige Übernahme des CO<sub>2</sub>-Preises durch die Vermieter:innen.
- Kostenteilung von energetischen Sanierungen nach dem Drittelmodell, mit je einem Drittel für Vermieter:innen, Mieter:innen und Staat. Dafür:
  - Anheben der staatlichen Förderung für Vermieter:innen
  - Absenkung der Modernisierungsumlage (§ 555b Nr. 1 und 2 BGB) von 8 % auf 1,5 %, wobei die Förderung nicht mehr von der Investitionssumme abgezogen werden braucht.
  - Nur solche Sanierungen sind umlagefähig, die auch förderfähig sind.
  - Bei unzumutbarer Härte, Zahlung der Mieterhöhung durch die Wohngeldkasse.

## Was nutzt es?

- Vermieter:innen sind diejenigen, die über Investitionen in energetische Sanierung und Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien entscheiden. Die vollständige Übernahme des CO<sub>2</sub> -Preises durch die Vermieter:innen schafft Anreize, die erforderlichen Investitionen zu tätigen.
- Die Teilung des CO<sub>2</sub> -Preises, abhängig vom Zustand jedes einzelnen Gebäudes, erzeugt zusätzlichen vermierterseitigen Verwaltungsaufwand für die Erfassung, Dokumentation und Verarbeitung der Gebäudeeffizienzklasse, der sich bei vollständiger Übernahme durch die Vermieter:innen reduziert.
- Energetische Sanierungen sollten für Mieter:innen sozial verträgliche Warmmietneutralität bedeuten und trotzdem für Vermieter:innen finanzierbar bleiben.

## Gegenargumente handhaben

### **„Der CO<sub>2</sub> -Preis soll auch für Mieter:innen Anreiz zu energiesparendem Verhalten sein“**

- Die Mieter:innen tragen bereits die gesamten Heizkosten, wodurch bereits ein wirkungsvoller Anreiz besteht. Eine Umstellung auf erneuerbare Energien können sie durch ihr Verhalten nicht beeinflussen.

### **„Bei der geringen Umlage lohnt sich die energetische Sanierung für die Vermieter:innen nicht mehr, wodurch weniger modernisiert werden wird.“**

- Die Investition lohnt sich weiterhin, wenn Förderungen in Anspruch genommen werden und in Kombination mit der obigen Regelung zum CO<sub>2</sub> -Preis. Durch die reduzierte Umlage verlängert sich lediglich der Abschreibungszeitraum für Vermieter:innen, führt aber insgesamt zu mehr Fairness zwischen den Parteien. Und durch den Wegfall der Härtefallregelungen erhalten die Vermieter:innen mehr Planungssicherheit. Zusätzlich sind aber ordnungspolitische Maßnahmen erforderlich, um die erforderliche Sanierungsquote durchzusetzen (siehe hierzu unter Sanierungspflicht).

## Kontakt:

[klimapolitik@germanzero.de](mailto:klimapolitik@germanzero.de)

## Downloads:

<https://www.germanzero.de/downloads#gesetzspaket>

