

Berlin, den 11.05.2021

**Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für
Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit zum Entwurf eines
Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes**

I. Einleitung

Der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) begrüßt die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, wonach hinreichende Maßgaben für die weitere Reduktion der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 fehlen. Vor dem Hintergrund der Klimaziele von Paris und der klimapolitischen Anforderungen ist Planungssicherheit für alle Akteure unersetzlich. Im vorliegenden Entwurf wurden sektorübergreifende Minderungsziele ab 2031 ergänzt. Zudem wurden höhere Etappenziele ab 2030 vereinbart und das Minderungsziel 2030 von 55 Prozent auf 65 Prozent erhöht. Des Weiteren wurde das Ziel der Klimaneutralität von 2050 auf 2045 vorgeschoben und für 2040 ein neues Etappenziel von 88 Prozent Treibhausgasreduktion ggü. 1990 gesetzt. Der Gebäudesektor soll demnach 2030 nicht mehr als 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent emittieren, dies entspricht einer Verschärfung von 3 Prozent ggü. den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes von 2019. Für 2040 müssen die verschärften Zielvorgaben noch auf den Gebäudesektor runtergebrochen werden.

Vor dem Hintergrund, dass Deutschland sich selbst bereits seit 2010 verpflichtet hat, bis 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand zu erreichen und zugleich der Gebäudesektor als einziger Sektor sein Einsparziel für 2020 verfehlt hat, bleibt festzuhalten, dass eher ein Maßnahmen- und Umsetzungsdefizit als ein Zielproblem besteht. Gebäude werden in Deutschland zu drei Vierteln mit Öl- und Gas beheizt, der Anteil erneuerbarer Energien im Wärmesektor ist mit 15 Prozent viel zu niedrig. Zugleich sind 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient. Die Sanierungsrate stagniert seit Langem unter 1 Prozent und die Sanierungstiefe reicht bei Weitem nicht aus, um einen auch nur annähernd klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der nun verschärften Minderungsziele und verkürzter Fristen zur deren Erreichung, wird die Frage der Kostenverteilung immer dringlicher. Es müssen zielgerichtete und sozialverträgliche Lösungen gefunden werden, die die Mieterinnen und Mieter nicht zusätzlich belasten.

Mit der Einführung des CO₂-Preises zum 1. Januar 2021 – der zentralen klimapolitischen Maßnahme zur Erreichung der Klimaziele – werden im Gebäudesektor die Kosten zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht. Dadurch verpufft der Effekt der CO₂-Bepreisung im Mietwohnbereich völlig. Vermieter werden nicht zum Austausch ihrer Heizanlagen angehalten, da sie die Kosten vollständig umlegen können. Mieterinnen und Mieter stehen trotz Corona-Krise und wirtschaftlicher Folgen vor steigenden Heizkosten, die allein dieses Jahr in einer durchschnittlichen Wohnung bis zu 125 Euro betragen können. Mit einer weiteren

Erhöhung des CO₂-Preises in Folge der Anpassung des Klimaschutzgesetzes droht eine Kostenexplosion für Mieterinnen und Mieter ohne jegliche klimapolitische Lenkungswirkung.

Der DMB kritisiert daher die fehlende Lenkungswirkung der klimapolitischen Maßnahmen der Bundesregierung und fordert schnelle und umfassende Anpassungen. Der Status quo ist aus sozialer, klimapolitischer und ökonomischer Perspektive unzureichend.

II. CO₂-Preis-Umlage auf Mieter sofort beenden

Seit 1. Januar 2021 werden die Kosten der CO₂-Bepreisung zu 100 Prozent an den Mieter durchgereicht, wodurch der Effekt der CO₂-Bepreisung im Mietwohnbereich verpufft. Der Vermieter erhält keinerlei Anreiz für den Austausch seiner Heizanlage, wenn die Kosten vollständig umgelegt werden können. Der CO₂-Preis fällt im Wärmesektor für fossile Brennstoffe an und macht den Einsatz alter Öl- und Gasheizungen entsprechend teurer. Je effizienter die Heizanlage ist, desto geringer ist der CO₂-Preis. Für erneuerbare Anlagen fällt kein CO₂-Preis an. Dadurch sollen Investitionen in klimafreundliche Technologien gefördert werden. Das ist notwendig, weil laut Klimaschutzgesetz von 2019 im Gebäudesektor 2030 noch höchstens 70 Millionen Tonnen CO₂ emittiert werden dürfen, jetzt sogar nur noch 67 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von mind. 67 Prozent gegenüber 1990, mit einer neuen Zielformulierung sogar noch mehr. Der CO₂-Preis dient im Gebäudebereich ausschließlich der Förderung klimafreundlicher Heizungen. Er muss also da ansetzen, wo die Investitionsentscheidung getroffen wird. Diese trifft ausschließlich der Vermieter bzw. Eigentümer des Gebäudes. Der CO₂-Preis dient nicht primär dazu, die Raumtemperatur zu senken oder den Energieverbrauch zu reduzieren. Dafür gibt es andere Instrumente, z.B. die verbrauchsabhängigen Heizkosten des Mieters, die der Mieter im Gegensatz zur Art der Heizung direkt beeinflussen kann.

Die Bundesregierung hatte bereits im 2019 verabschiedeten Klimaschutzprogramm angekündigt, Änderungen im Mietrecht zu prüfen, um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung zu begrenzen. Dazu liegen seit September 2020 von den SPD-geführten Bundesministerien für Umwelt, Justiz und Finanzen Vorschläge vor, die vom Koalitionspartner bisher ignoriert werden.

Mieterinnen und Mieter werden genau wie Vermieter und selbstnutzende Eigentümer durch verschiedene Rückerstattungsmechanismen entlastet. Die Begrenzung der EEG-Umlage reicht aber nicht aus, um die gestiegenen Heizkosten abzufedern und Mieterinnen und Mieter in energetisch schlechten Gebäuden profitieren nicht automatisch von einer gestiegenen Pendlerpauschale oder Wohngeld mit CO₂-Zuschuss. Das Ziel der CO₂-Bepreisung ist die Förderung klimafreundlicher Heizanlagen und CO₂-sparender Effizienzmaßnahmen. Dies wird in Deutschland aktuell im Gebäudesektor mit dem Instrument nicht erreicht.

❖❖❖ **CO2-Preis mieterfreundlich gestalten**

Das Ziel der CO₂-Bepreisung ist, Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich anzuregen. Diese Lenkungswirkung wird im Mietwohnbereich verfehlt, wenn die CO₂-Kosten zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht werden. Sie zahlen im Gebäudebestand nach einer Modernisierung über die Umlage der Modernisierungskosten bereits eine höhere Kaltmiete, unabhängig von der Klimawirksamkeit der Maßnahmen. Die Umlage der CO₂-Bepreisung auf die Mieterinnen und Mieter muss aufgrund der fehlenden Lenkungswirkung umgehend abgeschafft werden. Die Einnahmen aus einer CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor dürfen nicht in den allgemeinen Haushalt fließen, sondern müssen vollständig in diesem Sektor verbleiben, u.a. zur Finanzierung der notwendigen Modernisierungen.

III. Modernisierungsumlage reduzieren und Fehlanreize beenden

Im Gebäudebestand zahlen Mieter nach einer Sanierung über die Umlage der Modernisierungskosten bereits eine höhere Kaltmiete, und zwar unabhängig von Klimawirksamkeit und Amortisationszeit der Maßnahme. Der Vermieter darf die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen – und zwar dauerhaft. Das heißt: Über die Modernisierungsumlage refinanziert der Mieter erst die wertsteigernden Maßnahmen an der Immobilie und muss selbst dann, wenn sich die Maßnahmen amortisiert haben, weiterhin die hohe Miete zahlen. Auch im teuren Neubau wird fast die Hälfte der Gebäude noch mit fossilem Gas beheizt - Mieter zahlen in beiden Fällen neben der oft höheren Miete dann auch noch den vollen CO₂-Preis. Das ist weder fair noch gerecht.

Nach geltendem Recht kann der Vermieter 8 Prozent seiner Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren. Die hieraus resultierenden Preissteigerungen sind für viele Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar. Um diese vor steigenden Wohnkosten aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zu schützen, ist die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB abzuschaffen. Als Übergangslösung muss sie auf höchstens 4 Prozent abgesenkt werden, wobei Mieterhöhungen maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen. Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer direkt von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Daraus ergibt sich eine Neuverteilung der Kosten zwischen den Mieterinnen und Mietern, den Vermieterinnen und Vermietern und dem Staat nach

dem Prinzip des Drittelmodells. Kosten und Nutzen sollten zwischen diesen 3 Akteuren möglichst ausgewogen aufgeteilt werden.

Für die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand bis 2050 bzw. 2045 sollte der Neubaustandard kurzfristig auf KfW-Effizienzhausstandard 55 und mittelfristig auf einen noch ambitionierteren Standard angehoben werden. Zudem brauchen wir eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten der Mieterinnen und Mieter deutlich zu senken und Warmmietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen. Damit muss auch eine transparentere Trennung zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten einhergehen, um die Energiekosteneinsparungen nachvollziehen zu können. Die Rahmenbedingungen für die dezentrale Stromgewinnung in Gebäuden und Quartieren sollten verbessert werden. Die öffentliche Förderung muss auf mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden.

Die geplante Minderungszielverschärfung sowie die kürzeren Fristen zur Reduktionszielerreichung werden die Sanierungstätigkeiten beschleunigen. Dadurch wird die Sanierungsrate insgesamt zunehmen und die Mieten werden durch die in Anspruch genommenen Modernisierungsumlagen steigen. Um zu erreichen, dass Klimaschutz im Gebäudebestand sozialverträglich umgesetzt wird, müssen dringend verbindliche Lösungen zur Erreichung von Warmmietenneutralität nach energetischer Sanierung gefunden werden.

❖ **Warmmietenneutralität bei Sanierungen und höhere Neubaustandards umsetzen**

Für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bis 2050 muss der Neubaustandard kurzfristig auf KfW-Effizienzhausstandard 55 und mittelfristig auf einen noch ambitionierteren Standard angehoben werden. Zudem muss die Sanierungstiefe deutlich gesteigert werden, um die Energie- und Heizkosten der Mieter deutlich zu senken, mit dem Ziel der Warmmietenneutralität. Die öffentliche Förderung muss auf mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden, um die Mehrkosten für Mieterinnen und Mieter zu begrenzen.