



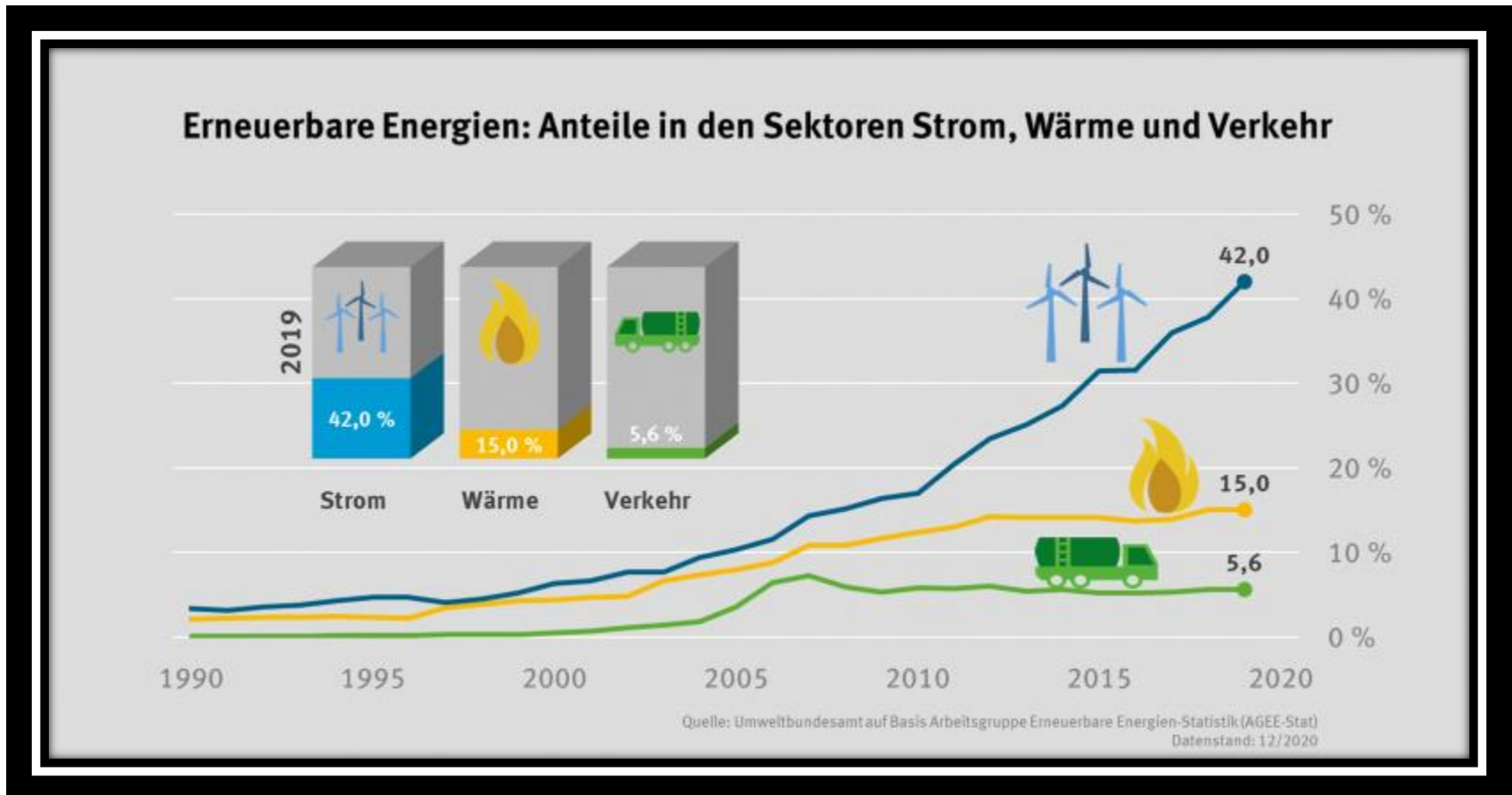
# Mieterschutz bei energetischen Sanierungen

## Webinar Klimaschutz und Mieterschutz

Dr. Melanie Weber-Moritz  
Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund

# Gebäude – Ist Stand

- Gebäude werden in Deutschland zu drei Vierteln mit Öl- und Gas beheizt, der Anteil von EE im Wärmesektor ist mit 15 Prozent viel zu niedrig.



# Gebäude – Ziele

- 2050 soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden um mind. **80 Prozent** gegenüber 2008 sinken
- Gebäude haben als einziger Sektor **Klimaziel 2020** verfehlt

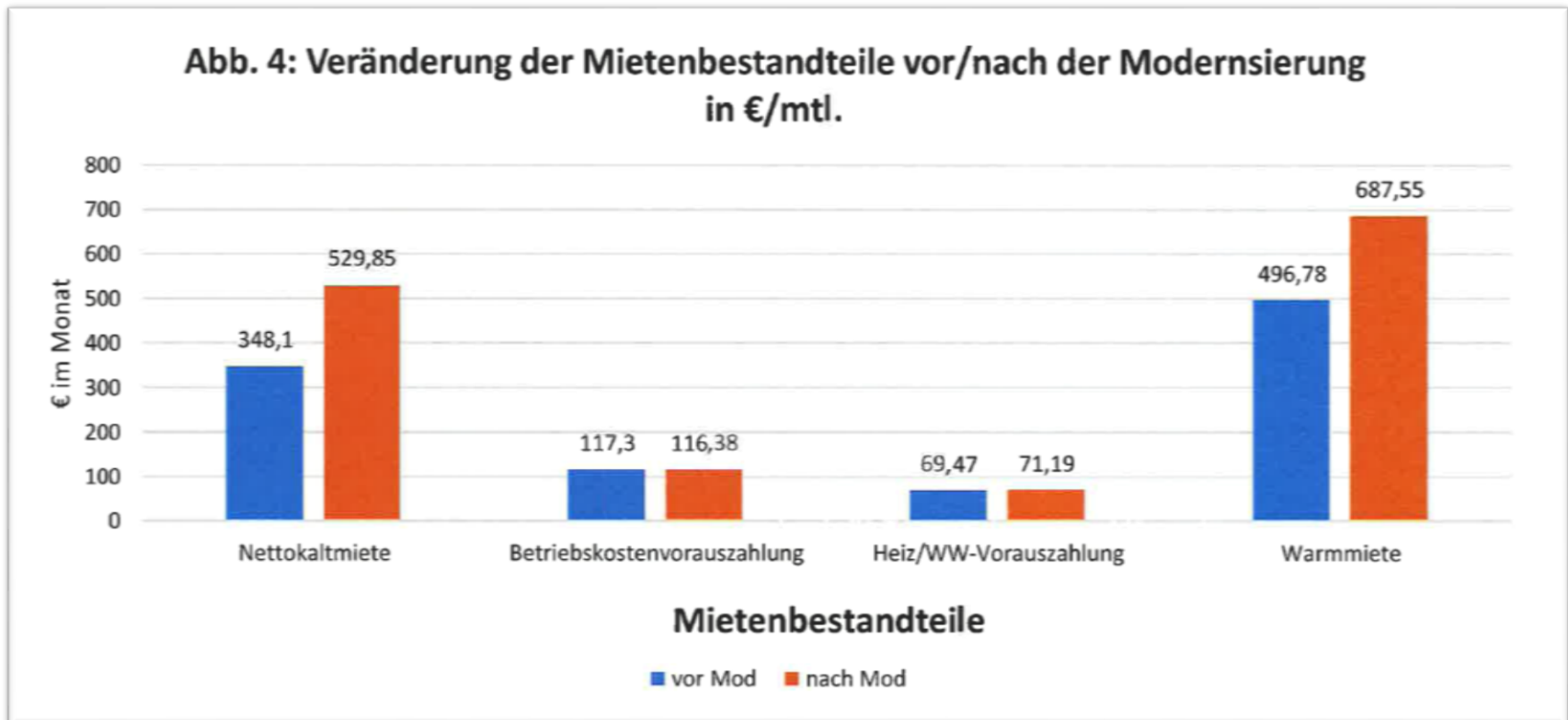
Klimaschutzgesetz: Emissionen der in die Zieldefinition einbezogenen Handlungsfelder für 2020 und 2030

Handlungsfelder	1990	2018	2020	2030	
	In Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	In Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	In Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	In Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	Minderung in Prozent gegenüber 1990
1 - Energiewirtschaft	466	305	280	175	62%
3 - Gebäude	210	117	118	70	67%
4 - Verkehr	164	162	150	95	42%
2 - Industrie	284	195	186	140	51%
5 - Landwirtschaft	90	70	70	58	35%
<b>Teilsomme</b>	<b>1213</b>	<b>849</b>	<b>804</b>	<b>538</b>	<b>56%</b>
6 - Abfallwirtschaft und Sonstiges	38	10	9	5	87%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1251</b>	<b>858</b>	<b>813</b>	<b>543</b>	<b>57%</b>

Quelle EM-Daten 1990-2017: Deutsches Treibhausgasinventar 1990-2018, Stand EU-Submission 15.01.2020  
 Quelle Ziele 2020 & 2030: Klimaschutzgesetz, Bundesgesetzblatt (Bj. 2019 Teil I Nr. 48, 17.12.2019)

# Teure Mieten nach Modernisierung

- Mieter zahlen über deutlich erhöhte Kaltmiete für teure Modernisierung
- Entlastung über gesunkene Energiekosten faktisch nicht gegeben
- Gründe: **Modernisierungsumlage setzt Fehlanreize!**



Quelle: Berliner Mieterverein, Kurzstudie, 2017

# Modernisierungsumlage:

## ❖ Fehlanreize

- i. Vermieter kann 8 % seiner Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren
- ii. Kosten für Instandsetzung und energetische Modernisierung mit realer Einsparung werden nicht korrekt getrennt
- iii. Kosten die keinen direkten Klima-/Energiebezug haben werden umgelegt (Fahrstuhl, Balkon, Baunebenkosten, Sanitär, Fußböden, etc.)
- iv. Vermieter haben keine Anreize für hohe Energieeinsparung, da Energiekosten zu 100 % umgelegt werden
- v. Vermieter zahlt keinen CO<sub>2</sub>-Preis
- vi. hohe Mieten auch in energetisch schlechten Gebäuden möglich

# Gebäude – Lösungen

## ❖ **Drittel-Modell einführen und Modernisierungsumlage senken**

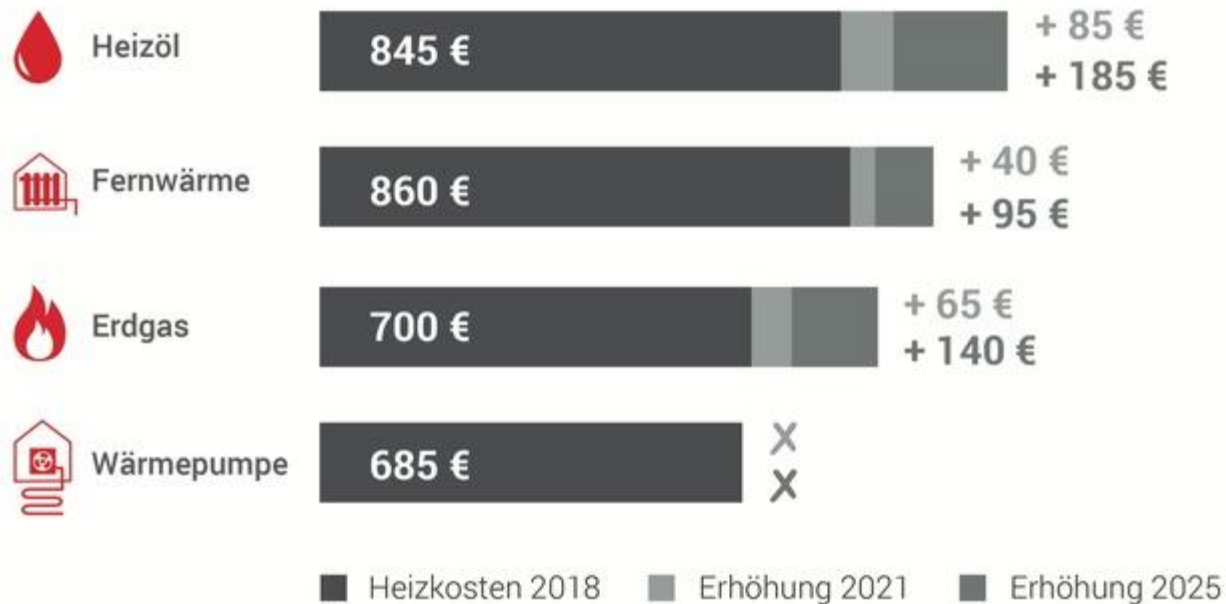
- i. Neuverteilung der Kosten zwischen den Mietern, Vermietern und Staat nach dem Prinzip des Drittelmodells. Kosten und Nutzen sollten zwischen diesen 3 Akteuren möglichst ausgewogen aufgeteilt werden

## ❖ **Öffentliche Förderung aufstocken und energetische Standards anheben**

- i. Neubaustandard kurzfristig auf KfW-Effizienzhausstandard 55 und mittelfristig auf einen noch ambitionierteren Standard anheben
- ii. Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, Warmmietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen
- iii. transparentere Trennung zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten
- iv. öffentliche Förderung deutlich aufstocken, um warmmietenneutrale energ. Sanierung zu erreichen (bis zu 25 Mrd. €/Jahr für den gesamten Gebäudebestand, bis zu 14 Mrd. € in vermieteten Wohngebäuden)

## CO<sub>2</sub>-Preis: Erhöhung der jährlichen Heizkosten

Energieträger/Heizsystem – durchschnittliche 70 m<sup>2</sup>-Wohnung im Mehrfamilienhaus



Stand: 03/2020 | Daten: Heizspiegel 2019 | Grafik: www.heizspiegel.de

co2online

# Gebäude – Instrumente

## ❖ CO<sub>2</sub>-Preis mieterfreundlich gestalten

- i. Umlage der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf die Mieterinnen und Mieter muss aufgrund der fehlenden Lenkungswirkung umgehend abgeschafft werden
- ii. Einnahmen aus einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudesektor dürfen nicht in den allgemeinen Haushalt fließen, sondern müssen vollständig in diesem Sektor verbleiben, u.a. zur Finanzierung der notwendigen Modernisierungen

## ❖ Klimakomponente beim Wohngeld einführen

- i. Klimakomponente beim Wohngeld muss endlich eingeführt werden, damit die deutlich höheren Mieten für energetisch sanierte Wohnungen angemessen bezuschusst werden
- ii. Arme Haushalte werden zusätzlich benachteiligt (i.d.R. schlechtere energ. Gebäudestandards)



# Folgen für Mieter:innen

- Sanierungstiefe und -rate werden angesichts noch ambitionierterer CO2-Reduktionsziele zunehmen → **steigende Modernisierungskosten**
- Mindeststandards führen zu „Zwangssanierungen“ → **steigende Wohnkosten**
- **Konzepte wie Drittel-Modell, Warmmietenmodell, etc. gewinnen an Bedeutung**
- Ziel muss sein:
  - Klimaschutz und Mieterschutz stärker zusammen denken
  - sozialverträgliche Lösungen entwickeln und umsetzen
- .... auch eine Frage der Akzeptanz von Klimaschutz in der Bevölkerung..



THANK YOU