

## **Antrag**

**der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Dr. Julia Verlinden, Lisa Badum, Britta Haßelmann, Dr. Ingrid Nestle, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Daniela Wagner, Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Stefan Gelbhaar, Dr. Bettina Hoffmann, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Renate Künast, Steffi Lemke, Friedrich Ostendorff, Lisa Paus, Gerhard Zickenheiner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Das Drittelmodell – Energetische Modernisierungen voranbringen – Gerech und sozial ausgewogen**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Im Rahmen der Klimaziele der Bundesregierung 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral werden. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen die Weichen dafür jetzt gestellt werden. Dem Klimaschutzplan 2030 der Bundesregierung zufolge sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich auf 72 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden. Ausgehend von derzeit 120 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Gebäudesektor, das sind 14 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland (vgl. Klimaschutzprogramm Bundesregierung 2030), reicht das derzeitige Reduktionstempo bei Weitem nicht aus, da es in den letzten Jahren in diesem Bereich kaum Fortschritte gab (vgl. geea 2019 [www.geea.info/fileadmin/Downloads/Positionspapiere/2019/geea\\_Politisches\\_Massnahmenpaket\\_Energiewende\\_Gebaeude.pdf](http://www.geea.info/fileadmin/Downloads/Positionspapiere/2019/geea_Politisches_Massnahmenpaket_Energiewende_Gebaeude.pdf)). Aufgrund des erwarteten höheren EU-Klimaziels bis 2030 von 55 bis 60 Prozent statt bisher 40 Prozent Emissionsminderung müssen dabei das deutsche Klimaziel 2030 noch einmal erhöht und die Anstrengungen im Gebäudebereich entsprechend verstärkt werden. Um die Klimaziele von Paris zu erreichen muss es das Ziel sein, bis zum Jahr 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Insbesondere Bestandsgebäude müssen dabei eine deutlich höhere Energieeffizienz als heute erreichen, auch der Mietwohnungsbestand, der etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes ausmacht.

Die energetische Sanierungsrate von Gebäuden stagniert seit Jahren bei rund 1 Prozent im Jahr und da (vgl. BBSR-Analysen 09/2016: Datenbasis zum Gebäudebestand. BBSR-Analysen, 2016, S. 5 f.).

Ein Grund dafür ist die mangelhafte Akzeptanz energetische Modernisierungen gerade im vermieteten Bestand. Die hohe Umlage der Kosten trifft auf eine ohnehin angespannte Wohnungsmarktlage in etwa der Hälfte des Bundesgebiets, wo seit Jahren die Mietentwicklung über der Lohnentwicklung liegt. Mieterinnen und Mieter fürchten

den Verlust der Wohnung, da sie die Kosten für eine modernisierte Wohnung nicht mehr bezahlen können. In einem Rechtsgutachten im Auftrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Abgeordnetenhaus von Berlin von Gaßner etc. al (2020) wird ausgeführt, dass die Modernisierungsumlage im Mietrecht hohe Modernisierungskosten anreizt und andererseits die energetische Qualität der Maßnahme nicht nachgewiesen werden muss (Quelle: „Faire Kostenverteilung bei energetischer Modernisierung – rechtliche Rahmenbedingungen einer Umwandlung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in ein sozial gerechtes und ökologisches Instrument“, abrufbar unter: [www.gruenebundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag\\_de/themen\\_az/bauen/PDF/gutachten-energetische-modernisierung.pdf](http://www.gruenebundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/gutachten-energetische-modernisierung.pdf), letzter Abruf: 18.11.2020).

Vermieterinnen und Vermieter fürchten hingegen hohe Investitionskosten sowie strenge Vorgaben bezüglich der energetischen Anforderungen. Es besteht erhebliche Unsicherheit bezüglich der Wirksamkeit der Maßnahmen. Vielen erscheint es einfacher und rentabler, Verschönerungsinvestitionen wie zum Beispiel moderne Bäder einzubauen, die die Vermietbarkeit erhöhen.

Gerade bei privaten und Amateurvermieterinnen und -vermietern ist das Informationsdefizit oft erheblich. Gewerbliche Wohnungsunternehmen haben es aufgrund ihrer Professionalität leichter. Ihre Bestände etwa in Großsiedlungen sind großteils bereits energetisch modernisiert, was auch an Förderprogrammen der Vergangenheit wie etwa Stadtumbau Ost liegt.

Einerseits steigern energetische Sanierungen den Wert einer Immobilie für die Vermieterinnen und Vermieter, auf der anderen Seite erhöhen sie den Investitionsbedarf verglichen mit ohnehin erforderlichen Investitionen im Bausektor. Gemäß der Studie des BDI Klimapfade für Deutschland betragen die nötigen Mehrinvestitionen jährlich 18 Milliarden Euro bei 320 Milliarden Euro Investitionen im Bausektor und damit circa 5 Prozent. Im Gegenzug sinken die Kosten für Heizung und Kühlung sowie für Klimaschäden, aus Hitze, Sturm und Überflutung und deren soziale Kosten. Die Baukonjunktur wird angeregt und das Bruttoinlandsprodukt steigt (Quelle: BDI Studie Klimapfade für Deutschland).

Daher gilt es die Rahmenbedingungen neu zu justieren und insbesondere drei Aspekte miteinander zu kombinieren:

Das Informationsdefizit zu beheben und die Akzeptanz von Vermieterinnen und Vermietern zu erhöhen und klare sowie standardisierte Vorgaben bezüglich Klima-Modernisierung einzurichten, die direkt auf die Erfüllung der Klimaziele abzielen. Denn eine mehrfache Modernisierung auf die heutigen, nicht Paris-konformen und anschließend erneut auf Paris-konforme Standards ist besonders kostspielig und nicht wirtschaftlich und zerstört die Akzeptanz.

Staatliche Förderprogramme sind gezielt auf Akzeptanz, zielgruppenspezifische Ansprache und einfache Anwendung hin auszurichten, deutlich anzuheben und auf den passenden Klimaschutzpfad (Zielniveau KfW-Effizienzhaus 55) auszurichten, so dass gerade auch private und Amateurvermieterinnen und -vermieter diese abrufen können. Sie sollen zudem ihre Kosten damit senken können, indem sie nicht auf die Umlagehöhe angerechnet werden.

Die heute einseitige Belastung von Mieterinnen und Mietern ist zu beenden im Sinne einer ausgewogenen und sozial vertretbaren Lösung, die die Akzeptanz erhöht.

Eine Studie des Verbandes der Wohnungswirtschaft GdW kommt zu dem Schluss, dass für warmmietenneutrale energetische Modernisierungen die Förderprogramme für vermietete Bestände um 6 bis 14 Milliarden Euro im Jahr erhöht werden müssen (Quelle: [www.gdw.de/media/2020/06/studie\\_prof.-dr.-sven-bienert\\_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau\\_2020.pdf](http://www.gdw.de/media/2020/06/studie_prof.-dr.-sven-bienert_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau_2020.pdf), letzter Aufruf: 2.12.2020).

Eine Studie des ifeu zusammen mit dem BUND hat das Drittelmodell erarbeitet und dessen Wirtschaftlichkeit bestätigt (Quelle: BUND und ifeu Institut [www.ifeu.de/wp-content/uploads/Kurzstudie\\_BUND\\_ifeu\\_2019\\_Sozialer-Klimaschutz-in-Mietwohnungen.pdf](http://www.ifeu.de/wp-content/uploads/Kurzstudie_BUND_ifeu_2019_Sozialer-Klimaschutz-in-Mietwohnungen.pdf), letzter Aufruf: 18.11.2020). Sie kommt zu dem Schluss, dass 7 Milliarden Euro Förderung für den vermieteten Bestand nötig sei, um quasi warmmietenneutral auf KfW-Effizienzhausniveau 55 zu modernisieren, mit einer 1,5 prozentigen Modernisierungsumlage.

Die schon angesprochene Studie von Gassner et al kommt zu dem Schluss, dass ein Drittelmodell aus erhöhter Förderung (was beihilfekonform möglich ist), abgesenkter Modernisierungsumlage auf 1,5 Prozent bei gleichzeitiger Nichtanrechnung der Fördermittel sowohl rechtskonform als auch zielführend sei.

Mit dem Aktionsplan „Faire Wärme – Aufbruch für klimaneutrale und bezahlbare warme Wohnungen und Häuser“ liegt ein Maßnahmenpaket vor, das Investitionen in energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum mit Energieeinsparung und Umstieg auf erneuerbare Wärme finanziell mit mindestens 7 Milliarden Euro bereitstellt. Damit werden die Hürden und die Kosten für die nötigen Klimaschutz-Investitionen erheblich senkt. Mit verschiedenen Programmen werden gerade auch private Amateurvermieterinnen und -vermieter adressiert, durch einen Mix aus Zuschüssen und günstigen Krediten, umfassenden Beratungs- und Informationsleistungen insbesondere im Rahmen des Quartiersansatz, einem klimazielkonformen Modernisierungspfad sowie der Vereinfachung der Produktion und Verwendung von günstigem Mieterstrom aus Sonnenenergie.

In den geltenden Rahmenbedingungen sind Klimaschutzziele und sozialpolitische Ziele schwer vereinbar und die energetische Modernisierung im vermieteten Bestand kommt nicht voran. Mit folgenden Maßnahmen wird dies geändert.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

die Rahmenbedingungen für energetische Modernisierung im Gebäudebestand so auszugestalten, dass diese auf den Pfad der Klimaziele von Paris ausgerichtet sind, die Akzeptanz deutlich erhöht wird und diese sowohl für Vermieterinnen und Vermieter als auch für Mieterinnen und Mieter sozial verträglich ausgestaltet sind. Dazu das Drittelmodell einzurichten und dafür

1. den Klimapfad von Paris zur Grundlage machen, indem
  - a. bei Modernisierung mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhaus 55 erreicht werden muss, auch schrittweise. Modernisierungen abseits dieses Pfades werden nicht mehr gefördert und sind auch nicht mehr auf die Miete mit Modernisierungsumlage umlegbar. Modernisierungen auf diesem Klimapfad werden erheblich besser gefördert als bisher. Ausnahmen gelten für baukulturell besonders wertvolle Gebäude und Denkmäler, bei denen dieses nicht oder nur unter erheblichem nicht wirtschaftlichem Mehraufwand möglich ist;
2. Vermieterinnen und Vermietern die energetische Modernisierung ganz erheblich zu erleichtern indem
  - a. die Informationslage erheblich verbessert wird und Maßnahmen auf die Klimaziele ausgerichtet, stärker standardisiert und damit in ihren Kosten reduziert sowie wirtschaftlich und nachhaltig werden,

- b. die vorhandene öffentliche Förderung für klimazielkonforme Gebäudesanierung vermieteter Wohnungen im Sinne des Aktionsplans Faire Wärme im Bundeshaushalt massiv auf mindestens 7 Milliarden Euro aufgestockt sowie zielgruppengerecht und zielgenau ausgestaltet und um vorhandene zusätzliche Fördermittel von Bund, Land und Europa ergänzt wird, um Investitionen in klimaschützende Investitionen zu erleichtern und zu vergünstigen. Dazu
  - c. ein Programm „Gutes Klima im Quartier“ aufzulegen, das schrittweise in wenigen Jahren bis zur Höhe von 2 Milliarden Euro jährlich aufwächst, aufzulegen, das gezielt auch private Amateurvermieterinnen und -vermieter adressiert,
  - d. die Förderung im Rahmen des Bundesprogramms Energieeffiziente Gebäude für Wohngebäude und Einzelmaßnahmen auch für Vermieterinnen und Vermieter zu öffnen und diese beihilfskonform auszugestalten,
  - e. die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung, welche auch für Modernisierungsmaßnahmen greift, von 1 auf 2 Milliarden Euro im Jahr zu erhöhen,
  - f. ein Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ in Höhe von 3 Milliarden Euro im Jahr aufzulegen, aus dem auch Klima-Modernisierungen im Zuge einer neuen Wohngemeinnützigkeit finanziert werden,
  - g. das Bundesprogramm „Serielle Sanierung“ als Regelprogramm aufzulegen und damit 100.000 Wohnungen klimagerecht zu modernisieren und es auf 500 Millionen Euro in fünf Jahren zu erhöhen, um den Markthochlauf serieller Sanierung und ihrer kostensparenden Skaleneffekte zu erzielen,
  - h. Fernwärme rasch zu dekarbonisieren, indem das Programm Transformation Wärmenetze zunächst auf 500 Mio. Euro erhöht und zusätzlich – in Abstimmung mit Ländern und Kommunen – ein Eigenkapitalfonds für klimaneutrale Stadtwerke in Höhe von 1 Milliarde Euro, die beginnend mit 50 Millionen Euro über mehrere Jahre abfließen, für die Dekarbonisierung der Wärmenetze aufgelegt wird,
  - i. im Bundesprogramm Energieeffiziente Gebäude die Förderung für Neubauten unterhalb des KfW-Effizienzhaus-40-Standards zu beenden, die freiwerdenden Mittel werden unter anderem in einen Förderbonus für Heizsysteme auf Basis 100 Prozent erneuerbarer Energien gelenkt,
  - j. Fördermittel der Länder im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kombinierbar mit o. g. Maßnahmen machen,
  - k. Fördermittel der Städtebauförderung kombinierbar mit o. g. Maßnahmen machen,
  - l. EU-Fördermittel wie EFRE und aus der EU-Renovierungswelle in Deutschland für die Klimamodernisierung vermieteter Wohngebäude nutzbar machen und so den Förderrahmen zusätzlich verbessern;
3. das Klima zwischen Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern durch ein Ende der Verdrängung von Mietern oder hoher Zusatzkosten für Vermieterinnen durch Modernisierung endlich befriedet wird, und dazu
    - a. die Modernisierungsumlage im Mietrecht so zu reduzieren und gleichzeitig Fördermittel als dazu zusätzliche statt davon abzuziehende Finanzierung für Vermieter auszugestalten, so dass bei Inanspruchnahme von Förderung eine angemessene Rendite für Investitionen in zielkonforme Klimamodernisierungen für Vermieterinnen und Vermieter entsteht, die für alle Beteiligten wirtschaftlich tragbar ist;

- b. die Modernisierungumlage im Sinne des Drittelmodells auszugestalten und abzusenken sofern Vermieterinnen und Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 BGB durchgeführt haben, die das KfW-Effizienzhausniveau 55 zum Ziel haben;
  - c. den Abzug staatlicher Fördermittel von der Modernisierungumlage gemäß § 559a BGB für Investitionen mit dem Ziel KfW-Effizienzhaus 55 zu beenden, sodass solche Fördermittel die Rendite von Vermieterinnen und Vermietern durch die Modernisierungumlage künftig steigern indem:
    - i. Kosten für Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB, die von Mieterinnen und Mietern oder für diese/n von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559 BGB gehören;
    - ii. die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB sofern sie ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung verringert;
  - d. eine Härtefallklausel einzuführen, sofern ein Härtefall bei einem Mietenden trotz Modernisierung gemäß dem energetischen Mindeststandard des Förderprogrammes „KfW 430“ vorliegt, die öffentliche Hand den Erhöhungsbetrag der Warmmiete übernimmt, so dass die Warmmietenneutralität gegeben ist, z. B. über das Klimawohngeld;
4. sozial gerecht modernisieren, indem:
    - a. die Modernisierungumlage in der absoluten Höhe bei 1,50 Euro pro qm und 4 Prozent der Investitionskosten jährlich gekappt wird und die Umlage neben Klimamodernisierungen wie in 1. beschrieben auch aus Maßnahmen des Barriereabbaus sowie des Einbruchschutzes abzuleiten. Sonstige Modernisierungen sind künftig nicht umlegbar sondern aus den regulären Mieteinnahmen zu refinanzieren, wie etwa über die Wohnwerterhöhungsmerkmale in der ortsüblichen Vergleichsmiete;
    - b. ein Klimawohngeld eingeführt wird, das Haushalten mit kleinem Einkommen ermöglicht, in energetisch saniertem Wohnraum zu wohnen;
  5. Vermieterinnen und Vermietern ebenso wie Mieterinnen und Mietern günstige Mieterstrommodelle aus Solarstrom ermöglichen und dazu:
    - a. Quartierskonzepte aufzunehmen, nach denen auch Solaranlagen auf angrenzenden Gebäuden zur Versorgung der Nutzerinnen und Nutzer mit Mieterstrom genutzt werden können;
    - b. die Erzeugung und Nutzung von Mieterstrom auch auf rein gewerblichen oder von öffentlicher Hand genutzten Gebäude auszudehnen und steuerliche Hemmnisse für Mieterstrom im Gewerbesteuerrecht und im Körperschaftsteuerrecht für Wohnungsbaugesellschaften zu beseitigen;
    - c. den Deckel von 500 Megawatt maximalen Neubau von Solarstromanlagen im Rahmen der Mieterstromregelungen pro Jahr zu streichen.

Berlin, den 26. Januar 2021

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**

## Begründung

Zu II 3 c i) Der Jahresbetrag der Zinsermäßigung errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten (vgl. Gaßner/Viezens/Bechstedt 2019: Faire Kostenverteilung bei energetischer Modernisierung – rechtliche Rahmenbedingungen einer Umwandlung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in ein sozial gerechtes und ökologisches Instrument. S. 28).

Zu 2d) Die durch das Drittelmodell geplante Ausgestaltung der Fördermaßnahme „KfW 430“ kann so ausgestaltet werden, dass sie keine Beihilfe gemäß EU-Beihilferecht Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellt (vgl. Gaßner/Viezens/Bechstedt 2019: Faire Kostenverteilung bei energetischer Modernisierung – rechtliche Rahmenbedingungen einer Umwandlung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in ein sozial gerechtes und ökologisches Instrument. S. 39).

Zu 3 d) Hat der Vermietende eine ambitionierte Modernisierung durchgeführt und die Umlage der Kosten führt trotzdem bei dem Mietenden zu einer wirtschaftlichen Härte, so übernimmt der Staat den Erhöhungsbetrag zur Warmmietenneutralität. Der Zuschuss solle über die Wohngeldkassen abgewickelt und ausgezahlt werden (das bedeutet jedoch nicht, dass für einen Härtefall das Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins Voraussetzung ist). Der dem Mietenden entstehende Differenzbetrag soll nur dann übernommen werden können, wenn die Modernisierung dem energetischen Mindeststandard der KfW-Förderung entspricht.

Diese Härtefallregelung würde auch die rechtliche Ungleichbehandlung der Vermieter beseitigen, die unter Umständen die Modernisierungskosten bei Vorliegen eines Härtefalls ihrer Mieter selbst tragen müssen oder aufgrund dessen nicht modernisieren (können). Auch in den Fällen, in denen ein Härtefalleinwand noch nach Ablauf der allgemeinen Frist gemäß § 555d Abs. 3 BGB gemäß Abs. 4 bis zum Beginn der Baumaßnahmen erhoben werden kann, kann der Vermietende aufgrund der Finanzschwäche seines Mietenden Kosten tragen müssen. Zwar muss der Vermietende die Modernisierungsarbeiten dann nicht durchführen – ihm können aber bereits Kosten entstanden sein, beispielsweise durch bereits geschlossene Verträge mit Dienstleistern oder die Bereitstellung von Maschinen.

Zur Definition von Härtefällen liegt es zunächst nahe, die bisher schon im Rahmen der Härtefallregelung in § 559 Abs. 4 BGB verwendeten Regelungen zu übernehmen. Nicht ausgeschlossen ist auch, dass der Härtefall neu (und ggf. „weicher“) definiert wird (vgl. Gaßner/Viezens/Bechstedt 2019: Faire Kostenverteilung bei energetischer Modernisierung – rechtliche Rahmenbedingungen einer Umwandlung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in ein sozial gerechtes und ökologisches Instrument. S. 42 f.).



