

Positionspapier des Berliner Klimaschutzrates zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG)

Präambel

Bereits in seiner 7. Sitzung am 23. August 2019 hat der Berliner Klimaschutzrat beschlossen, sich mit den Auswirkungen des MietenWoG-Entwurfs auf die Klimaschutzpolitik des Landes Berlin zu befassen und dazu ein Positionspapier zu erarbeiten. Am 2. September 2019 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Referentenentwurf zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) veröffentlicht. Am 5. September 2019 wurde der Berliner Klimaschutzrat von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kurzfristig gebeten, sich an der Anhörung zum Gesetzentwurf durch eine schriftliche Stellungnahme zu beteiligen. Dem kommt der Rat hiermit gern nach.

Der Berliner Klimaschutzrat fokussiert sich in seinem Positionspapier bewusst auf das Thema der Auswirkungen auf den Klimaschutz im Allgemeinen und energetische Modernisierungen im Besonderen.

Die Position des Klimaschutzrates zum Gesetzentwurf:

Der Berliner Klimaschutzrat spricht sich klar für sozialverträgliche und wirtschaftlich angemessene energetische Modernisierungen aus, mit denen die im Berliner Energiewendegesetz bis 2050 und im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm bis 2030 festgelegten Ziele erreicht werden können.

Der Gebäudesektor steht heute gemäß Verursacherbilanz für rund 50 Prozent der CO₂-Emissionen in Berlin. Um die ambitionierten Klimaschutzziele des Landes zu erreichen, muss der Gebäudesektor einen erheblichen Beitrag leisten. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 weist dem Gebäudebereich folglich eine herausgehobene Rolle zu. Auch aus der am 16. September 2019 gemeinsam von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und Vattenfall veröffentlichten Machbarkeitsstudie zum Kohleausstieg Berlin 2030 geht hervor: Um eine Senkung der Berliner CO₂-Emissionen um 85-98 Prozent bis 2050 zu erreichen, muss die Sanierungsrate von heute unter 1 Prozent pro Jahr verdoppelt, wenn nicht verdreifacht werden. Um diesen Kurswechsel im Gebäudebereich zu erreichen, müssen die politischen Rahmenbedingungen konsistent darauf ausgerichtet sein, eine umfassende Sanierung des Gebäudebestands nicht nur zu ermöglichen, sondern massiv zu unterstützen.

Wichtig dabei ist, dass die Umsetzung und Finanzierung energetische Sanierungsmaßnahmen sozialverträglich und für die Eigentümer/innen wirtschaftlich tragbar erfolgt. Insofern nehmen wir zur Kenntnis, dass der Senat in seinem Referentenentwurf einen Bezug zu den Klimaschutzzielen herstellt, Regelungen zur sozialverträglichen Umsetzung von Modernisierungen vorsieht, und eine finanzielle Beteiligung des Senats an den Kosten energetischer Sanierungen in Form von Mietzuschüssen anvisiert.

In der Ausgestaltung dieser Instrumente sehen wir jedoch Probleme, die der Gesetzentwurf für eine Umsetzung energetischer Modernisierungen mit sich bringt. Der Klimaschutzrat befürchtet, dass mit der geplanten Einführung des MietenWoG die Dynamik bei den dringend notwendigen Investitionen im Berliner Wohnungsbestand deutlich nachlassen wird. Dies betrifft insbesondere die energetische Modernisierung zur weiteren Minderung des CO₂-Ausstoßes.

Im Referentenentwurf zum Berliner MietenWoG wurde unter anderem definiert, dass die Modernisierungsumlage bei Objekten, die in den letzten 15 Jahren vor Inkrafttreten des Gesetzes modernisiert wurden, auf 1,40 EUR/m² Wohnfläche gedeckelt wird. Zukünftige Modernisierungsvorhaben,

die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes umgesetzt werden, müssen mit Kosten bis zu 1 EUR/m² Wohnfläche beim Bezirksamt angezeigt werden, und solche Projekte, die eine Modernisierungsumlage über 1 EUR/m² Wohnfläche geltend machen wollen, bedürfen der Genehmigung des jeweiligen Bezirksamtes. Damit erhöht sich der bürokratische Aufwand, und dessen Umsetzung wirft im Detail eine Reihe von Fragen auf.

Da bereits unter den bisherigen Rahmenbedingungen deutlich zu wenig energetische Modernisierungen umgesetzt werden, wäre es mit Einführung des MietenWoG umso notwendiger, die weiteren Rahmenbedingungen für solche Klimaschutzmaßnahmen durch verstärkte Information, Beratung und Förderung zu verbessern. Denn schon heute ist klar, dass die Beibehaltung der bisherigen klima- und energiepolitischen Maßnahmen im Gebäudebestand nicht ausreichen werden, um die Berliner Klimaschutzziele zu erreichen.

Für eine weitere Senkung der CO₂-Emissionen sind insbesondere im Wohnungsbestand erhebliche und vor allem außerplanmäßige Investitionen erforderlich. Um eine effiziente und damit auch sozialverträgliche Umsetzung zu gewährleisten, bedarf es darüber hinaus einer hohen Motivation der Akteure sowie funktionierender Anreizsysteme. Dies gilt insbesondere für private Kleinvermieter/innen, aber auch Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen die Hemmnisse für energetische Sanierungen besonders ausgeprägt sind.

Die Vermeidung einer Tonne CO₂ pro Wohnung und Jahr erfordert erfahrungsgemäß hohe Investitionen pro Wohnung. Die Höhe der Investitionen ist nicht immer gleich, sondern richtet sich danach, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt durchgeführt werden. Es bedarf dabei insbesondere starker Eingriffe in die Gebäudehülle, Gebäudesubstanz, Anlagentechnik und Energieversorgung. Erfahrungsgemäß betragen die Kosten zur Einsparung einer Tonne CO₂ pro Wohnung und Jahr durchschnittlich ca. 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In vielen Beständen und insbesondere bei den angesprochenen Kleinvermietern liegen diese Kosten bzw. die Investitionsbedarfe deutlich höher. Daher müssen diese mit entsprechenden finanziellen Fördermechanismen flankiert werden. Dies wird durch verschiedene Studien auch bestätigt.

Der Ist-Zustand in den Berliner Wohnungsbeständen in Bezug auf die CO₂-Emissionen ist sehr heterogen. Während beispielsweise die Mietwohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Genossenschaften aufgrund umfangreicher energetischer Modernisierungen in den letzten 30 Jahren durchschnittlich „nur“ noch etwas über eine Tonne über dem Zielwert für das Jahr 2050 liegen, weisen andere Bestände deutlich höhere Defizite aus. Entsprechend können sich in diesen Beständen die o.g. Investitionsbedarfe durchaus verdoppeln. Gerade Kleinvermieter trifft der geplante Mietendeckel in besonderer Weise, da geringere Einnahmen den finanziellen Spielraum für Investitionen in energetische Modernisierung erheblich einschränken.

Denn auch diese Investitionen müssen nicht nur bezahlt, sondern ebenso refinanziert werden. Durch die Deckelung der Mieten und begrenzten Erhöhungsmöglichkeiten werden die o.g. dringend notwendigen Investitionen für viele Akteure wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sein und die Handlungsfähigkeit dieser Akteure massiv eingeschränkt. Diese negativen Investitionsbedingungen können in Verbindung mit einer zu großen Bürokratisierung des Verfahrens zudem eine massive Demotivation der wohnungswirtschaftlichen und privaten Akteure bzgl. der Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen verursachen.

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die Bürger, Wirtschaft und öffentliche Hand gleichermaßen tragen müssen. Der Berliner Klimaschutzrat spricht sich daher dringend dafür aus, eine ausgewogene Lastenverteilung zwischen Mietern, Vermietern und der öffentlichen Hand im Gesetzentwurf zu berücksichtigen.

So wäre es beispielsweise denkbar, energetische Modernisierungen von der beabsichtigten Kapazitätsgrenze genehmigungsfreier Modernisierungsmaßnahmen (1 Euro Regelung) freizustellen bzw. diese zu erhöhen, sofern ein gebäude- und eigentümerindividueller Sanierungsfahrplan vorliegt. Wir verweisen hierzu auf das Modell des Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg als Ansatz. Alternativ könnte die Höhe der genehmigungsfrei umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen gestuft von der eingesparten CO₂-Menge abhängig gemacht werden.

Fazit:

Die energetische Sanierung im Gebäudebestand ist bereits seit Jahren weit unterhalb der dringend notwendigen Dynamik, die zur Erreichung der Klimaschutzziele nötig ist. Mit den aktuell im Mieten-WoG-Entwurf formulierten Regelungen drohen aus Sicht des Klimaschutzrates diesbezüglich weitere Verschlechterungen. Der Klimaschutzrat fordert daher, das Gesetz entsprechend nachzubessern.