

## **Antrag**

**der Abg. Daniel Renkonen u. a. GRÜNE**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft**

### **Mehr Energieeffizienz in Gebäuden**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. welche Maßnahmen sie in den vergangenen Jahren ergriffen hat, um energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden voranzutreiben;
2. über welche Förderprogramme und Maßnahmen das Land energetische Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden künftig voranbringen will;
3. wie viele Wohngebäude mit Hilfe des KfW-Förderprogramms der L-Bank für Bauen und Mittelstand in Baden-Württemberg saniert werden konnten und welches Investitionsvolumen dadurch im Land ausgelöst wurde;
4. wie sie den Erfolg der bundesweiten Kampagne: „Deutschland macht's effizient“ für mehr Energieeffizienz in Wohngebäuden in Baden-Württemberg beurteilt;
5. wie sie den Vorschlag des Umweltbundesamts bewertet, eine Klimaabgabe zu erheben, um weitere Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu schaffen;
6. ob sie weitere Möglichkeiten sieht, durch steuerabgabenrechtliche und/oder andere finanzielle Maßnahmen weitere Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu schaffen;
7. welche Vor- und Nachteile sie bei einer Absenkung der Modernisierungumlage für Mieterinnen und Mieter von elf auf sechs Prozent sieht, wenn gleichzeitig der Fehlbetrag für Vermieterinnen und Vermieter aus Fördermitteln ausgeglichen würde;

Eingegangen: 24.11.2017/Ausgegeben: 05.01.2018

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet  
abrufbar unter: [www.landtag-bw.de/Dokumente](http://www.landtag-bw.de/Dokumente)*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

8. inwieweit spezielle Schulungsangebote für Handwerkerinnen und Handwerker im Bereich Sanitär-Heizung-Klima dazu beitragen können, dass Maßnahmen zur Energieeffizienz überhaupt angeboten und hocheffizient durchgeführt werden und inwieweit die Landesregierung solche Programme unterstützte.

24. 11. 2017

Renkonen, Lisbach, Dr. Rösler, Dr. Murschel,  
Niemann, Schoch, Walter GRÜNE

#### Begründung

Das Land hat sich im integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept (IEKK) zum Ziel gesetzt, die Sanierungsquote von 1,5 auf mindestens 2,5 Prozent pro Jahr zu erhöhen. Immerhin ist der Gebäudebestand für 35 Prozent des Primärenergieverbrauchs und etwa 40 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Die Deutsche Energieagentur (Dena) hält in ihrer neuesten Studie einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 weiterhin für möglich. Hierzu müsste die Energieeffizienz im Gebäudesektor aber deutlich gesteigert werden. Die Vorschläge reichen von einer Klimaabgabe zugunsten von höheren Förderprogrammen bis hin zu steuerlichen Abschreibungen für energetische Sanierungen. Die Antragsteller bitten die Landesregierung um ihre Einschätzung zu diesen Vorschlägen.

#### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 Nr. 6-252/94 nimmt das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen, dem Ministerium für Kultus, Jugend und Sport, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Ministerium der Justiz und für Europa zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

- 1. welche Maßnahmen sie in den vergangenen Jahren ergriffen hat, um energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden voranzutreiben;*
- 3. wie viele Wohngebäude mit Hilfe des KfW-Förderprogramms der L-Bank für Bauen und Mittelstand in Baden-Württemberg saniert werden konnten und welches Investitionsvolumen dadurch im Land ausgelöst wurde;*

Die Landesregierung sieht eine Kombination aus fördern, fordern und informieren als den richtigen Weg zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im Juli 2015 ist die Novelle des EWärmeG in Kraft getreten, welche das Anforderungsniveau auf 15 Prozent erhöht und auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nichtwohngebäuden in die Pflicht nimmt. Durch die Novelle des EWärmeG und die damit verbundene Zulassung von bestimmten Energieberatungsberichten als Teilerfüllungsoption sowie durch die Veröffentlichung der Sanierungsfahrplan-Verordnung inklusive Förderung für Wohngebäude hat die Landesregierung den Beratungsmarkt in Baden-Württemberg gestärkt und die Energieberatung einer größeren Beratergruppe geöffnet. Das Instrument, der Sanierungsfahrplan, soll dafür sorgen, dass Einzelmaßnahmen sich in ein sinnvolles Gesamtkonzept für ein langfristig nahezu klimaneutrales Gebäude einfügen.

Neben dem Sanierungsfahrplan BW fließen auch große Summen, nämlich über 25 Prozent der gesamtdeutschen Fördersumme des Bundes (BAFA Vor-Ort-Beratung) nach Baden-Württemberg. Die Information der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ist ein wichtiger Baustein zur Reduktion der Emissionen und zur Zielerreichung. Denn bei der Erstellung eines Sanierungsfahrplans werden die örtlichen Gegebenheiten analysiert und langfristige individuelle Optimierungsstrategien für das einzelne Gebäude erstellt. Das Ziel ist es, bei jedem Maßnahmen-schritt ambitionierte Maßnahmen zu erstellen. Dadurch soll nach Umsetzung aller Maßnahmen ein möglichst hoher Effizienzstandard erreicht werden.

Die Bundesregierung hat die BAFA Vor-Ort-Beratung im Dezember 2017 angepasst und neben dem individuellen Sanierungsfahrplan, welcher weitestgehend dem Sanierungsfahrplan BW entspricht, auch den Markt der Energieberaterinnen und Energieberater unter anderem für Handwerkerinnen und Handwerker geöffnet.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist das durch das Umweltministerium geförderte Projekt Zukunft Altbau. Zukunft Altbau ist ein Informationsprogramm mit Beratungstelefon für Bürger/-innen, es bietet neutrale und unabhängige Beratung für Hauseigentümer/-innen. Alle am Bau Beteiligten können sich über die vielfältigen Vorteile und Effekte einer energetischen Sanierung neutral und fachübergreifend informieren. Zukunft Altbau hat seine Aktivitäten im Gebäudebereich auf den Nichtwohngebäudebereich ausgeweitet und ist somit auch Ansprechpartner für Unternehmen und Kommunen.

Bis 2016 wurde das Förderprogramm der KfW Energieeffizienzfinanzierung Sanieren und Bauen durch Landeszuschüsse bei der L-Bank noch attraktiver gestaltet. So wurden die bereits niedrigen Zinssätze weiter abgesenkt und höhere Tilgungszuschüsse bei den Effizienzhäusern gewährt. Bei der Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus 55 waren zuletzt im Programm Energieeffizienzfinanzierung Sanieren Zuschüsse von bis zu 32,5 Prozent möglich. In diesem Fall wurden 5 Prozent durch das Land Baden-Württemberg zusätzlich gewährt. Die Programme wurden zum 1. September 2016 von der L-Bank eingestellt.

Von 2012 bis zur Einstellung wurden im Rahmen der Energieeffizienzfinanzierung Sanieren 27.787 geförderte Sanierungen durchgeführt. Dies entspricht einem Fördervolumen in Höhe von 1,46 Mrd. Euro. Dadurch wurden Investitionen in Höhe von 2,083 Mrd. Euro getätigt. Durch die Einstellung der zusätzlichen Förderung aus Landesmitteln sollte u. a. eine Überförderung und Mitnahmeeffekte verhindert werden, welche durch die bereits sehr guten Finanzierungs- und Förderkonditionen zu erwarten waren.

Im Rahmen der Energieeffizienzfinanzierung Bauen wurden keine Gebäude saniert, sondern ausschließlich der Neubau gefördert. Im Rahmen dieses Förderprogramms wurden im gleichen Zeitraum 39.204 geförderte Gebäude gebaut, das Fördervolumen lag bei 2,354 Mrd. Euro und die Investitionskosten bei 13,785 Mrd. Euro.

Um in kleinen und mittleren Unternehmen die energetische Sanierung bestehender Betriebsgebäude sowie den Neubau von Betriebsgebäuden als KfW-Effizienzhaus 70 oder 55 anzureizen, unterstützt die Landesregierung seit 2012 das Programm Ressourceneffizienzfinanzierung Teil C (bis 2014 Energieeffizienzfinanzierung Mittelstand) der L-Bank. Im Jahr 2016 wurden beispielsweise für ca. 390 Anträge eine Darlehenssumme von 410 Mio. Euro ausgereicht und damit Investitionen von 614 Mio. Euro ermöglicht.

Seit 2016 unterstützen in allen 12 Regionen Baden-Württembergs regionale Kompetenzstellen für Energieeffizienz – kurz KEFF – die Unternehmen bei der Erschließung ihrer Energieeffizienzpotenziale. Der Ansatz ist ganzheitlich, umfasst also Gebäude und ggf. Fertigungsprozesse insbesondere bei kleinen und mittleren Unternehmen. Die KEFF werden aus Mitteln des Landes und des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) bis zum Jahr 2023 gefördert.

Ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Mietwohnraumförderung (aktuell nach dem Programm Wohnungsbau BW 2017) ist die Modernisierungsförderung. Hierzu zählen neben dem altersgerechten Umbau auch energetische Sanierungsmaßnahmen von aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig mittels

der Wohnungsbauförderung beziehungsweise Wohnraumförderung unterstützten Mietobjekten. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des jeweiligen KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW Effizienzhaus“, oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ erfüllt.

Auch im Rahmen der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung kann eine energetische Sanierung des erworbenen Wohnraums unter der genannten Voraussetzung zusätzlich gefördert werden. Die Zusatzförderung ist innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages zu beantragen.

Sowohl bei der Förderung von energetischen Sanierungen im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung als auch der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung wird das bereits zinsverbilligte Darlehen der KfW mit Landesmitteln zusätzlich vergünstigt und im Ergebnis mit einer Zinsverbilligung während der zehn Jahre dauernden Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno ausgereicht. Zusätzlich wird unabhängig von dem Tilgungszuschuss der KfW ein landesseitiger Zuschuss in Höhe von 3 Prozent gewährt.

Gleiches gilt für die Investitionen von Wohnungseigentümergeinschaften in die energetische Sanierung. Diese werden ebenfalls unter der Voraussetzung gefördert, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des jeweiligen bereits oben benannten KfW-Programms erfüllt. Bei künftiger Nutzung erneuerbarer Energien werden die KfW-Förderdarlehen des Programms „Erneuerbare Energien – Standard“ durch die L-Bank an die Wohnungseigentümergeinschaften ohne weiteren Landesmitteleinsatz ausgereicht. Voraussetzung für eine solche Förderung ist, dass die Maßnahme den aktuellen Anforderungen dieses KfW-Programms entspricht.

Für den Bereich der landeseigenen Gebäude wurde 2012 das Energie- und Klimaschutzkonzept für landeseigene Liegenschaften von der Landesregierung Baden-Württemberg beschlossen. Mit der Umsetzung des Konzeptes wird ein entscheidender Beitrag geleistet, um das im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerte Ziel einer weitgehend klimaneutralen Landesverwaltung bis zum Jahr 2040 zu erreichen. Ein wesentliches Handlungsfeld des Konzeptes ist die energetische Sanierung der landeseigenen Bestandsgebäude. Das systematische Verfahren zur Verstärkung der energetischen Optimierung umfasst die Umsetzung umfangreicher technischer und baulicher Sanierungsmaßnahmen aufgrund gezielter Untersuchungen des Gebäudebestands. In den Jahren 2012 bis 2016 wurden rund 690 energetische Maßnahmen in Landesgebäuden realisiert. Dadurch werden CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von rund 45.000 Tonnen/Jahr vermieden. Ausführlich sind die Ergebnisse bei der Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes für landeseigene Liegenschaften im „Energiebericht 2017“ beschrieben (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/energiebericht-2017/>).

## *2. über welche Förderprogramme und Maßnahmen das Land energetische Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden künftig voranbringen will*

Mit der bedarfsgerechten baulichen Sanierung und Modernisierung des landeseigenen Immobilienbestands wird auch stets ein wesentlicher Beitrag zur energetischen Optimierung der Gebäude geleistet. Zur Deckung des immensen Sanierungsbedarfs wurden bereits in den vergangenen Jahren erhebliche finanzielle Anstrengungen unternommen. Im Staatshaushaltsplan 2018/19 wurden die Haushaltsmittel für die Sanierung und Modernisierung der landeseigenen Liegenschaften und damit einhergehend der energetischen Ertüchtigung nochmals deutlich erhöht.

Flankierend zur Finanzierung des grundständigen Sanierungsbedarfs wurden zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten eingerichtet, um unabhängig von baulichen Sanierungen energetische Einzelmaßnahmen angehen zu können, die sich in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren amortisieren. Die eingesparten Energiekosten bei diesen Intracting-Verfahren werden zur Finanzierung der energetischen Baumaßnahmen eingesetzt. Darüber hinaus werden auch künftig externe Contracting-Verfahren bei der energetischen Sanierung der Landesgebäude genutzt.

Parallel zu der von der Landesregierung beschlossenen Fortschreibung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts Baden-Württemberg (IEKK) wird auch das Energie- und Klimaschutzkonzept für landeseigene Liegenschaften weiterentwickelt, um die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele zu erreichen.

Nach den gesetzlichen Regelungen zum kommunalen Sanierungsfonds des Landes und des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes sowie nach den in Vorbereitung befindlichen Regelungen in den entsprechenden VwV zur Umsetzung ist (nur) die Sanierung von Schulgebäuden Förderzweck der Zuwendungen. Es ist eine pauschale Förderung nach Kostenrichtwert bezogen auf die sanierten Schulflächen vorgesehen. Zwar handelt es sich nicht ausdrücklich um Förderprogramme für energetische Sanierungsmaßnahmen, soweit kommunale Schulträger als weisungsfreie Pflichtaufgabe im Rahmen von Schulsanierungen energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen und die vorgenannten Förderprogramme in Anspruch nehmen, sind energetische Sanierungen von der pauschalierten Förderung umfasst.

Zur Unterstützung der vorstehenden Förderprogramme mit dem Blick auf die Verbesserung der Energieeffizienz plant das Umweltministerium – im Rahmen der vorhandenen Mittel und unter Berücksichtigung der haushaltspolitischen Rahmenbedingungen – ein eigenes Förderprogramm, welches die vorher genannte Förderung aufgreift und zusätzliche Mittel bei der Erreichung eines KfW Effizienzhausstandards 70 bei der Sanierung von Schulgebäuden zur Verfügung stellt. Damit soll den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Vorbildfunktion wahrzunehmen und die Potenziale zur Ertüchtigung der sanierten Schulgebäude für die Erreichung der Klimaschutzziele zu heben.

Die unter Ziffer 1 dargestellten Förderangebote werden auch im Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ fortgeführt.

Neben diesen landeseigenen Förderprogrammen, erarbeitet das Umweltministerium aktuell einen Wettbewerb. Dieser Wettbewerb soll den Titel „energieeffizient und kostengünstig Bauen und Modernisieren“ tragen und im Rahmen der vorhandenen Mittel durchgeführt werden. Es sollen Projekte aus unterschiedlichen Kategorien gekürt werden. Hierbei soll die Kombination aus niedrigen Investitionskosten, hohem energetischen Standard und nachhaltigen Materialien in die Bewertung mit einfließen. Im Anschluss an den Wettbewerb sollen die Projekte veröffentlicht werden und zum Nachmachen animieren.

*4. wie sie den Erfolg der bundesweiten Kampagne: „Deutschland macht's effizient“ für mehr Energieeffizienz in Wohngebäuden in Baden-Württemberg beurteilt;*

Das Ziel der 2016 vom Bundeswirtschaftsministerium gestarteten und auf drei Jahre angelegten Kampagne „Deutschland macht's effizient“ ist es, einen Bewusstseinswandel beim Thema Energieeffizienz in der Bevölkerung anzuregen. Dazu werden Infolyer, Plakate, Broschüren, eine Webseite mit umfassenden Informationen und Beratungsangeboten, eine gebührenfreie Hotline, Anzeigen in reichweitenstarken Medien sowie ein Kinospot und Social-Media-Aktivitäten eingesetzt. Zusätzlich sind Multiplikatoren als „Botschafter der Energieeffizienz“ verpflichtet worden, um private Haushalte und Unternehmen direkt anzusprechen. Die Gesamtkosten der Kampagne belaufen sich auf rd. 15 Mio. Euro.

Eine bundeseinheitliche Informationskampagne wird vonseite der Landesregierung grundsätzlich begrüßt. Wünschenswert wäre eine Kampagne, bei der die Länder mit eingebunden werden. Dadurch könnten die vorhandenen Akteure regional und gezielt auf die Kampagne eingehen.

Erkenntnisse über den Erfolg dieser Aktivitäten in Baden-Württemberg liegen der Landesregierung nicht vor.

*5. wie sie den Vorschlag des Umweltbundesamts bewertet, eine Klimaabgabe zu erheben, um weitere Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu schaffen;*

Das Umweltbundesamt hat in verschiedenen Veröffentlichungen unterschiedliche Maßnahmen zur Erreichung des Ziels eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zusammengestellt und bewertet. Dazu gehört auch die Einführung einer Klimaabgabe im Gebäudebereich, die an der Höhe der Treibhausgasemissionen des Gebäudes oder der eingesetzten Brennstoffe ansetzt. Dadurch sollen Investitionsanreize für emissionsarme Heizungstechnologien und energetische Sanierungsmaßnahmen gesetzt werden. Zudem sollen die Einnahmen zweckgebunden (beispielsweise über eine Fondslösung) für Fördermaßnahmen zur Gebäudesanierung eingesetzt werden.

Die Landesregierung sieht die dringende Notwendigkeit, stärkere finanzielle Anreize für die energetische Sanierungstätigkeit zu setzen. Insbesondere vor dem Hintergrund der nun schon seit mehreren Jahren vergleichsweise niedrigen Preise für fossile Brennstoffe werden dringend notwendige Effizienzmaßnahmen im Gebäudebereich derzeit nicht umgesetzt. Der Vorschlag des Umweltbundesamts für eine Klimaabgabe im Gebäudebereich könnte hier ein sinnvoller Ansatz sein. Allerdings sollten Überlegungen für eine stärkere Belastung klimaschädlicher Energieträger nicht auf den Gebäudebereich beschränkt sein, sondern sich in einen breiten Reformansatz der derzeitigen Energiewende-Finanzierung in allen Sektoren mit dem Ziel einer einheitlichen CO<sub>2</sub>-Bepreisung einfügen.

Das Ziel einer umfassenden Reform der derzeitigen Energiewende-Finanzierung sollte es sein, eine gleichmäßige Belastung klimaschädlicher Energieträger in allen Sektoren durch eine einheitliche CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu schaffen. Die Mehreinnahmen aus der höheren Belastung fossiler Energieträger sollten genutzt werden, um die Belastung auf den Stromverbrauch, etwa durch eine (weitgehende) Abschaffung der Stromsteuer oder eine Senkung der EEG-Umlage, zu reduzieren. Insgesamt sollte der Reformvorschlag aufkommensneutral ausgestaltet werden. Mit solch einer umfassenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung ließe sich ein wirkungsvolles Steuerungsinstrument mit einer technologieoffenen, effizienten Lenkungswirkung hin zu emissionsarmen Technologien schaffen, durch das auch im Gebäudesektor stärkere Investitionsanreize für die energetische Sanierung gesetzt werden können.

*6. ob sie weitere Möglichkeiten sieht, durch steuerabgabenrechtliche und/oder andere finanzielle Maßnahmen weitere Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen zu schaffen;*

Basierend auf dem „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ haben Bund und Länder im Jahr 2015 über ein Eckpunktepapier des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums der Finanzen zur steuerlichen Förderung energetischer Gebäudemodernisierungen diskutiert. Vorgesehen war danach eine progressionsunabhängige steuerliche Förderung von Einzel- und Gesamtanierungsmaßnahmen an eigengenutztem und vermietetem Wohneigentum über eine Dauer von zehn Jahren mit einem jährlichen Fördervolumen von 1 Mrd. Euro als Alternative zur KfW-Förderung. Zwar befürwortete eine Mehrheit der Bundesländer, darunter auch Baden-Württemberg, grundsätzlich die steuerliche Förderung, jedoch konnte keine Einigung über die Frage der Gegenfinanzierung erzielt werden. Von Bayern und Baden-Württemberg im Frühjahr 2015 im Bundesrat eingebrachte Entschließungsanträge mit ähnlichem Inhalt wurden ebenfalls vertagt (Bundesrat-Drucksache 589/14 bzw. 589/1/14).

Anfang 2017 haben sich die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder erneut mit der Einführung einer steuerlichen Förderung als Alternative zur KfW-Förderung befasst. Mangels Einvernehmen hinsichtlich der Finanzierung der durch die Förderung entstehenden Kosten wurde eine steuerliche Förderung gegen die Stimme Baden-Württembergs weiterhin als nicht umsetzbar angesehen. Zudem bestehen bei der Mehrheit der Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder Bedenken wegen möglicher Mitnahmeeffekte und Schwierigkeiten bei Erfolgskontrolle und subventionspolitischer Steuerung.

Die Landesregierung wird sich weiterhin für eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung bei selbstgenutztem Wohneigentum einsetzen.

*7. welche Vor- und Nachteile sie bei einer Absenkung der Modernisierungumlage für Mieterinnen und Mieter von elf auf sechs Prozent sieht, wenn gleichzeitig der Fehlbetrag für Vermieterinnen und Vermieter aus Fördermitteln ausgeglichen würde;*

Modernisierungen führen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, zur Erhöhung des Wohnkomforts und zur Entlastung der Umwelt. Vor diesem Hintergrund definiert § 559 Abs.1 Bürgerliches Gesetzbuch das Recht der Vermieterin/des Vermieters, für das Mehr an Leistung in Form einer verbesserten Wohnung eine Mieterhöhung in Höhe von 11 Prozent p. a. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu verlangen. Die Möglichkeit zur Mieterhöhung schafft für die Vermieterin/den Vermieter einen Modernisierungsanreiz und trägt so zu einer Anpassung des Wohnraums an die geänderten Wohnbedürfnisse und die notwendigen energetischen Verbesserungen der Wohnungsbestände bei.

Vermieterinnen und Vermieter, die eine energetische Modernisierung durchgeführt haben, können die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen, § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Dabei bleiben Kosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden außer Betracht (§ 559 a Abs. 1 BGB). Somit kommt die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für die Verwirklichung höherer Energiestandards Mieterinnen und Mietern zugute. Unter energetischer Modernisierung versteht das Gesetz eine bauliche Veränderung, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, § 555 b Nummer 1 BGB. Eine Absenkung der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 auf 6 Prozent würde die finanzielle Belastung für Mieterinnen und Mieter nach einer Modernisierung senken: Eine auf eine energetische Modernisierung gestützte Mieterhöhung fiel in der Höhe geringer aus.

Eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der Modernisierungskosten führt allerdings für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter häufig zu nicht unerheblichen finanziellen Belastungen. Umfassende Modernisierungen sind damit auch Auslöser für unerwünschte Segregationsprozesse. Einkommensschwächere Haushalte werden tendenziell verdrängt.

In der Praxis wird die zulässige Höhe dieser sog. Modernisierungsumlage häufig nicht ausgeschöpft. Eine moderate Absenkung beispielsweise auf 9 oder 8 Prozent im Rahmen einer Rechtsänderung zum Mietrecht könnte Mieterinnen und Mieter entlasten, ohne die Vermieterseite unangemessen zu überfordern. Eine Absenkung auf 6 Prozent dagegen könnte die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen für Vermieterinnen und Vermieter grundsätzlich in Frage stellen und könnte die Modernisierungsbereitschaft deutlich dämpfen.

Ein finanzieller Ausgleich, der dieser negativen Folge entgegenwirkt und im Interesse klima- und energiepolitischer Ziele insbesondere energetische Modernisierungen fördert, erscheint grundsätzlich denkbar. Die Anknüpfung einer Modernisierungsförderung an die Absenkung der Modernisierungsumlage und den Betrag einer solchen Absenkung wäre jedoch aus Sicht der Landesregierung nicht der richtige Weg zur Verfolgung dieser Ziele. Eine solche Ausgleichsförderung würde in den Fällen, in denen der Höchstsatz von 11 Prozent hypothetisch nicht ausgeschöpft wird, eine Überkompensation gewähren. Zudem würde eine Ausgleichsförderung, unabhängig davon, auf welcher Ebene sie erfolgen würde, zusätzlichen Verwaltungsaufwand zur Berechnung und Auszahlung des Ausgleichs auslösen. Zum anderen knüpft § 559 BGB an ein konkretes derzeit bestehendes Mietverhältnis an, dessen tatsächliche Laufzeit zum Zeitpunkt der Erhöhung nicht feststeht. Im Falle einer Neuvermietung wegen Mieterwechsel wird die Miethöhe nicht durch § 559 BGB und die zulässige Modernisierungsumlage, sondern durch die allgemeinen Vorschriften zur Miethöhe bei Mietbeginn, insbesondere §§ 556 d bis 556 f BGB in Verbindung mit landesrechtlichen Regelungen zur sog. Mietpreisbremse begrenzt. Hiernach darf im Geltungsbereich der Mietpreisbremse die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Auch die Vorschrift des § 556 e Abs. 2 BGB, wonach

Modernisierungsmaßnahmen der letzten drei Jahre Berücksichtigung finden, entspricht nicht der Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Praxis, die wesentlich längere Amortisierungszeiträume für eine Modernisierungsmaßnahme vorsehen muss.

Sofern Handlungsbedarf gesehen wird, erscheinen Ansätze über bestehende Förderprogramme auf Bundes- oder Landesebene oder über die Verbesserung steuerlicher Abschreibungen für energetische Modernisierungen vorzugswürdig gegenüber einer Anknüpfung einer Modernisierungsförderung an die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB.

*8. inwieweit spezielle Schulungsangebote für Handwerkerinnen und Handwerker im Bereich Sanitär-Heizung-Klima dazu beitragen können, dass Maßnahmen zur Energieeffizienz überhaupt angeboten und hocheffizient werden und inwieweit die Landesregierung solche Programme unterstützte.*

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat Schulungen der Schornsteinfegerinnen und Schornsteinfeger zum EWärmeG über die vier Schornsteinfegerinnungen Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart und Tübingen gefördert. Dabei wurden den Schornsteinfegerinnen und Schornsteinfegern die Grundlagen zum EWärmeG und dem Geltungsbereich vermittelt, damit diese den Gebäudeeigentümer/-innen über die Erfüllungsoptionen des EWärmeG adäquate Auskünfte geben können. Weiterhin können so die Schornsteinfegerinnen und Schornsteinfeger bereits den Grundstein für eine energetische Sanierung legen und eventuell eine Energieberatung empfehlen oder direkt durchführen.

Die Fachkompetenz der Akteure im Bereich Energieeffizienz zu stärken, ist ein zentraler Erfolgsfaktor für die Umsetzung der Energiewende. Das Umweltministerium unterstützt daher gezielt deren Aus- und Weiterbildung.

In Umsetzung des Landeskonzpts Kraft-Wärme-Kopplung bietet das Umweltministerium in Kooperation mit der Umweltakademie, der Ingenieurkammer, dem Baden-Württembergischen Handwerkstag sowie den Fachverbänden Sanitär, Heizung Klima und Elektro- und Informationstechnik Schulungen zum Thema „Kraft-Wärme-Kopplung – Kompetenz für den Wärme- und Energiemarkt von heute und morgen“ an.

Mit der jährlich wiederkehrenden Tagungsreihe „Chance Energieeffizienz – Bautechnische Innovationen und Erfahrungsberichte aus der Praxis“ werden seit mehr als zehn Jahren Fachfortbildungen für Architekt/-innen, Ingenieur/-innen, Handwerker/-innen und Berater/-innen im Bereich energetische Modernisierung von Gebäuden angeboten.

Die Kompetenzzentren der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg – KEA bieten eine Vielzahl von Schulungen und Webinaren zu den verschiedenen Aspekten rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden an, die sich auch an das Handwerk richten.

Untersteller

Minister für Umwelt,  
Klima und Energiewirtschaft