



## Wortprotokoll der 18. Sitzung

**Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,  
Bauwesen und Kommunen**

Berlin, den 26. September 2022, 15:00 Uhr  
Konrad-Adenauer-Straße 1, 10557 Berlin  
Paul-Löbe-Haus 2.200

Vorsitz: Sandra Weeser, MdB

## Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

### Tagesordnungspunkt 1

Seite 4

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der  
Kohlendioxidkosten  
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –  
CO2KostAufG)**

**BT-Drucksache 20/3172**

**Federführend:**

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und  
Kommunen

**Mitberatend:**

Rechtsausschuss  
Wirtschaftsausschuss  
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit  
und Verbraucherschutz  
Ausschuss für Klimaschutz und Energie

**Gutachtlich:**

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

b) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine  
Lötzsch, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter  
und der Fraktion DIE LINKE.

**CO2-Preis nicht den Mieterinnen und Miatern  
aufbürden**

**BT-Drucksache 20/1329**

**Federführend:**

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und  
Kommunen

**Mitberatend:**

Rechtsausschuss



### Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
SPD	Cademartori Dujisin, Isabel Daldrup, Bernhard Diedenhofen, Martin Kühnert, Kevin Maas, Heiko Mascheck, Franziska Nickholz, Brian Schisanowski, Timo Tausend, Claudia Wegling, Melanie	Abdi, Sanae Heiligenstadt, Frauke Hubertz, Verena Hümpfer, Markus Klinck, Dr. Kristian Martin, Dorothee Müller, Bettina Schmidt, Uwe Töns, Markus
CDU/CSU	Breilmann, Michael Ferlemann, Enak Heil, Mechthild Kießling, Michael König, Anne Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Rohwer, Lars Zeulner, Emmi	Hirte, Christian Kemmer, Ronja Knoerig, Axel Lange, Ulrich Magwas, Yvonne Rehbaum, Henning Wanderwitz, Marco Weisgerber, Dr. Anja Whittaker, Kai
BUNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Liebert, Anja Otte, Karoline Schröder, Christina-Johanne Steinmüller, Hanna Taher Saleh, Kassem	Bayram, Canan Herrmann, Bernhard Mayer, Zoe Michaelsen, Swantje Henrike Spallek, Dr. Anne Monika
FDP	Föst, Daniel Reinhold, Hagen Semet, Rainer Weeser, Sandra	Boginski, Friedhelm Gerschau, Knut Konrad, Carina Todtenhausen, Manfred
AfD	Bachmann, Carolin Beckamp, Roger Bernhard, Marc Münzenmaier, Sebastian	Bochmann, René Brandner, Stephan Dietz, Thomas Protschka, Stephan
DIE LINKE.	Hennig-Wellswow, Susanne Lay, Caren	Gohlke, Nicole Meiser, Pascal



---

## Liste der Sachverständigen

Öffentliche Anhörung zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz  
am Montag, 26. September 2022, 15:00 bis 17:00 Uhr

---

### **Tim Bagner**

Referent für Energie-, Wasser- und Abfallpolitik des Deutschen Städtetages,  
vertreibt zusätzlich sowohl den Deutschen Landkreistag als auch den Deutschen Städte- und Gemeindebund

### **Sebastian Bartels**

Geschäftsführer Berliner Mieterverein e.V.

### **Dr. Sibylle Braungardt**

Senior Researcher für Energie & Klimaschutz beim Öko-Institut e.V.

### **Dr. Thomas Engelke**

Leiter Team Energie und Bauen der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

### **Stefanie Frensch**

Geschäftsführerin Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

### **Dirk Salewski**

Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

### **Dr. Kai H. Warnecke**

Präsident Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

### **Dr. Melanie Weber-Moritz**

Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes e.V.



## **Einziger Tagesordnungspunkt**

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

### **Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG)**

**BT-Drucksache 20/3172**

b) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

### **CO<sub>2</sub>-Preis nicht den Mieterinnen und Mietern aufbürden**

**BT-Drucksache 20/1329**

**Die Vorsitzende:** Ich würde sagen, wir fangen jetzt an. Es sind noch nicht alle Damen und Herren hier, aber in der Zeit wo ich noch die Formalien vorlese, wird sich der eine oder andere wahrscheinlich noch einfinden, inklusive unserem Parlamentarischen Staatssekretär, Herrn Bartol. Ich begrüße Sie sehr herzlich zu unserer 18. Sitzung, zur öffentlichen Anhörung zum Thema „Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz“, hier im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen.

Ein herzliches Willkommen ebenfalls an die Kolleginnen und Kollegen aus den von uns zu dieser Veranstaltung eingeladenen mitberatenden Ausschüssen. Von Seiten der Bundesregierung begrüße ich schon einmal Frau Pia Burger und gleich auch noch Herrn Staatssekretär Sören Bartol, aus dem BMWSB. Ebenso begrüße ich alle Mitglieder die uns online, per Videokonferenz, zugeschaltet sind.

Ganz besonders herzlich möchte ich allerdings die Sachverständigen, die unserer Einladung heute gefolgt sind, begrüßen. Hierbei handelt es sich, in alphabetischer Reihenfolge, um Tim Bagner, Referent für Energie-, Wasser- und Abfallpolitik des Deutschen Städtetages. Sie vertreten heute außerdem den Deutschen Landkreistag sowie den Deutschen Städte- und Gemeindebund. Herr Sebastian Bartels, Geschäftsführer Berliner Mieterverein e.V., Frau Dr. Sibylle Braungardt, Senior Researcher für Energie & Klimaschutz beim Öko-Institut e.V., Herr Dr. Thomas Engelke, Leiter Team Energie und Bauen der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Frau Stefanie Frensch, Geschäftsführerin Becker & Kries

Holding GmbH & Co. KG, Herr Dirk Salewski, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Herr Dr. Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland und Frau Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes e.V.. Vielen Dank, dass Sie sich bereit erklärt haben, hier heute Ihre Expertise für uns zur Verfügung zu stellen.

Diese öffentliche Anhörung wird aufgezeichnet und steht über das Internetangebot des Deutschen Bundestages ebenfalls als Videodatei allen Interessenten zur Verfügung. Zusätzlich werden wir eine Aufzeichnung der Anhörung anfertigen. Das heißt, es wird nach der Sitzung ein Wortprotokoll geben, das ebenfalls über die Webseite des Bundestages eingesehen werden kann.

Ich danke Ihnen für die schriftlichen Stellungnahmen, die Sie übersandt haben. Wir haben diese als Ausschussdrucksachen mit den Nummern 20(24)56-A bis -H entsprechend verteilt. Diese stehen auch im Internet auf [bundestag.de/bau](http://bundestag.de/bau).

Der einzige Tagesordnungspunkt dieser Sitzung ist heute die Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten, unter der Bundestagsdrucksache 20/3172 und der Antrag der Fraktion DIE LINKE., „CO<sub>2</sub>-Preis nicht den Mieterinnen und Mietern aufbürden“, unter der Bundestagsdrucksache 20/1329.

Wir beginnen bei dieser Anhörung mit einem kurzen Eingangsstatement der Sachverständigen von jeweils zwei Minuten. Ich würde Sie in alphabetischer Reihenfolge aufrufen. Die Uhr können Sie alle oben links sehen. Ich bitte darum, diese im Auge zu behalten. Ich bitte Sie, anzufangen, Herr Bagner.

**Tim Bagner (DST, DLT sowie DStGB):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende, vielen Dank sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Danke, dass wir aus der Sicht der kommunalen Spitzenverbände Stellung nehmen können. Es ist, glaube ich, unbestritten, dass der Gebäudebestand für die Energiewende eine außerordentlich hohe Bedeutung hat und eine der größten Herausforderungen darstellt auf dem Weg zur Klimaneutralität. Deswegen ist es wichtig, dass wir uns mit diesem Gesetz befassen, denn es ist ein Anreiz den Fuel Switch hinzubekommen, von der Wärmeversorgung wegzu kommen, von fos-



silen Energieträgern hin zu erneuerbaren Energieträgern oder emissionsärmeren und gleichzeitig ein Anreiz für Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Hier brauchen wir erheblich mehr Bewegung, erheblich mehr Maßnahmen, vor allem von Seiten der Vermietenden. Insofern ist ein wichtiger und richtiger Punkt, das Thema des CO<sub>2</sub>-Preises hier klar zu regeln. Wir begrüßen den Vorschlag grundsätzlich. Wir halten es für richtig, dass die Kosten des CO<sub>2</sub>-Preises möglichst fair und differenziert verteilt werden. Wir hätten uns gewünscht, dass neben der Frage verbrauchsabhängiger CO<sub>2</sub>-Emission auch das Thema Gebäudeeffizienz in den Blick genommen wird. Wir glauben, dass das Thema der Gebäudestandards sehr wichtig ist und hier auch Eingang finden muss, spätestens in der Evaluation. Außerdem ist für uns wichtig, dass ist auch in der Stellungnahme enthalten, dass wir diesen Vorschlag nutzen, um beim Gebäude- und Wohnungsregister voranzukommen. Dort gibt es bereits Vorarbeiten und das ist aus unserer Sicht ein wichtiges Element, eine Datenbank für die öffentliche Hand, um Sanierungsmaßnahmen, um Quartiersentwicklungen voranzubringen. Das knüpft automatisch auch an die Frage an, welche Rolle die Kommunen spielen, bei den Nichtwohngebäuden und auch bei den Wohngebäuden. Deswegen ist uns das ein wichtiges Anliegen, was wir gerne hier als Plädoyer mitgeben wollen. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Das war eine Punktladung. Zunächst möchte ich kurz unseren Parlamentarischen Staatssekretär, Sören Bartol, begrüßen. Herzlich Willkommen auch hier in der Runde. Wir machen weiter mit Herrn Bartels.

**Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e.V.):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Wir teilen, seitens des Berliner Mietervereins die teils grundsätzliche Kritik an diesem Gesetz, denn CO<sub>2</sub>-Einsparungen, die ja wichtig sind, erreicht man im Gebäudebestand eben nicht durch Änderung des Verbrauchsverhaltens, sondern vor allem durch den Umstieg auf die erneuerbaren Energieträger, und da ist dieses Gesetz leider verfehlt. Der zur energetischen Sanierung anregende CO<sub>2</sub>-Preisbestandteil macht nach unseren Berechnungen weniger als fünf Prozent der gesamten Heizkosten aus. Dabei ist die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises in Stufen noch gar nicht berücksichtigt, wie sie hier vorgelegt wird. Der reale Anteil der Vermieter an den Heizkosten dürfte, nach

dem hier in Rede stehenden Stufenmodell, im Mittel eher bei maximal 2,5 Prozent der gesamten Heizkosten liegen. Vor diesem Hintergrund bezweifelt der Berliner Mieterverein, zusammen mit dem Deutschen Mieterbund (DMB), dass das in Rede stehende Gesetz wohl eine Lenkungswirkung auf die Vermieter\*innen entfalten soll, denn diese soll sie ja haben. Auch Mieter\*innen haben nach dem Gesetz so gut wie keine Möglichkeit, beziehungsweise keine ernstzunehmende Motivation, zu einem Verbrauchsverhalten zu kommen, das sparsam ist, denn wie auch immer die Kostenbeteiligung nun geartet ist, zunächst haben sie gar keinen Anspruch auf eine energetische Modernisierung. Sie können also gar nicht sagen: „Vermieter guck mal, was ich hier verbrauche, du musst mal modernisieren.“ Zudem ist die Beheizung von Wohnungen der schlechten Effizienzklassen eben nicht steuerbar. Diese weisen oft eine derart schlechte Dämmung auf, dass Mieter\*innen mehr heizen müssen, um die vertragliche Wohlfühltemperatur zu erzielen. 64 Prozent aller Wohngebäude sind vor 1979 errichtet worden und diese weisen eben zu 66 Prozent die Energieklassen F, G und H auf und nach einer Analyse unseres Vereins, auf Basis der Energiekennwerte der Firma Techem, werden in diesem vorgelegten Stufenmodell 80 Prozent aller Mietrinnen und Mieter in Deutschland zukünftig mehr als die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu zahlen haben. Damit ist dieses Stufenmodell sogar im Effekt überwiegend schlechter als die in der Koalitionsvereinbarung vorgesehene 50/50-Regelung. Das heißt, wir kommen hier zu einer Verschlechterung gegenüber der Idee, die in der Koalitionsvereinbarung getroffen wurde. Danke.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Frau Dr. Braungardt, bitte.

**Dr. Sibylle Braungardt (Öko-Institut e.V.):** Vielen Dank auch von meiner Seite. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurde ja als ein zentrales Element der Klimapolitik eingeführt und soll den Gebäudesektor und den Verkehrssektor bei der Zielerreichung unterstützen. Gerade im Gebäudesektor ist die Unterstützung auch dringend notwendig. Der Gebäudesektor hat im vergangenen Jahr zum zweiten Mal sein Sektorziel verfehlt. Wir brauchen also die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als gemeinsamen Instrumentenmix für den Gebäudesektor. Das Ziel der CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist es, eine Lenkungswirkung zu entfalten und gerade in ver-



mieteten Gebäuden ist das aber eben nur sehr eingeschränkt möglich, wenn die Vermieter nicht an den Kosten beteiligt werden. Insofern ist es wichtig, dass eine Aufteilung der Kosten erfolgt, weil die Entscheidungen für Investitionen nicht beim Mieter liegen, und es aber gerade für die Transformation des Gebäudesektors sehr wichtig ist, dass in Energieeffizienz und erneuerbare Energien investiert wird. Wir haben jetzt mit dem vorliegenden Stufenmodell ein Modell, das auf der einen Seite eine Lenkungswirkung entfalten kann, weil es eben gerade in den schlechten Gebäuden größere Anreize setzt. Auf der anderen Seite basiert das Modell auf Daten, die ohnehin vorliegen, so dass die Aufteilung vorgenommen werden kann. Im Grunde kann die Aufteilung auch mit relativ einfachen Berechnungsschritten vorgenommen werden. Trotzdem ist es mit der Einführung sehr wichtig, dass begleitend entsprechende Informationen bereitgestellt werden, auch Rechnungstools bereitgestellt werden, sodass die Berechnungen einfach und transparent durchgeführt und nachvollzogen werden können. Man kann sich grundsätzlich auch überlegen, ob man die Berechnungsgrundlage nochmal umstellt und auf Energieausweise geht, sodass der Sanierungszustand des Gebäudes stärker berücksichtigt wird. Das ist aber kurzfristig nicht möglich. Wir haben keine flächendeckenden Energieausweise und für eine kurzfristige Umsetzung ist das jetzt vorliegende Modell geeignet. Da genau die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und die Umlagefähigkeit wichtig für die Energiepolitik im Gebäudektor sind, ist die kurzfristige Einführung wichtig und dafür kann das Modell geeignet sein.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Herr Dr. Engelke, bitte.

**Dr. Thomas Engelke (VZBV):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Ich möchte mich erstmal für die Gelegenheit bedanken, für den VZBV hier vorfragen zu können. Wir begrüßen den Gesetzentwurf grundsätzlich. Er hat jedoch aus unserer Sicht noch einige Schwächen. Ich zähle vier Punkte auf.

Erstens zum Stufenmodell: Das Stufenmodell ist bisher nicht ausreichend austariert und deswegen fordert der VZBV, dass bei Gebäuden der schlechten Stufe die CO<sub>2</sub>-Kosten zu hundert Prozent von den Vermieter\*innen übernommen werden.

Zweites zur Transparenz: Eines der Hauptprobleme

des Entwurfs ist die konkrete Ausgestaltung des Stufenmodells. Es fehlt die konkrete Herleitung, wie die Regierung zu den Werten für die Berechnung der Stufen im Einzelnen gekommen ist. Deswegen fordern wir die Herleitung der CO<sub>2</sub>-Grenzwerte transparent zu machen.

Drittens: Ein weiteres Problem stellt aus Sicht des VZBV die Berechnungsmethode der CO<sub>2</sub>-Emmissionen zur Einteilung in die unterschiedlichen Stufen dar. Die Tatsache, dass die Einteilung in die entsprechenden Stufen allein vom Heizverhalten der Mieter\*innen beeinflusst wird und nicht auf einer verbrauchsunabhängigen Basis, wie etwa dem Energiebedarfssausweis, fußt, ist nicht nachvollziehbar. Gemäß der jetzigen Ausgestaltung können verbrauchsseitige Einsparungen dazu führen, dass im Folgejahr womöglich die Zuweisung in eine höhere Stufe erfolgt und Mieter\*innen den entsprechenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen müssten. Deswegen fordern wir die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emmissionen auf Basis des Energiebedarfssausweises vorzunehmen und wenn das jetzt noch nicht durchführbar ist, müssen die Kosten zunächst hälftig zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen geteilt werden.

Viertens: Der Gesetzentwurf sieht weiter eine Reihe von Ausnahmen für den Vermieteranteil der CO<sub>2</sub>-Kosten, und zwar die Reduktion um die Hälfte vor. Da fordern wir, diese Startbestände zur Halbierung des Vermieteranteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten zu streichen.

Und eine letzte Anmerkung: Für den VZBV ist von zentraler Bedeutung, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher die Einzahlung, die sie als Gesamtgruppe mit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung leisten, vollständig zurückerstattet bekommen. Diese Einzahlungen dürfen nicht zur Finanzierung von anderen Aufgaben der Bundesregierung Verwendung finden. Der VZBV mahnt daher an, dass von der Koalition beschlossene Klimageld dringend umzusetzen.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Frau Frensch, bitte.

**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Damen und Herren. Herzlichen Dank für die Einladung. Ich bin heute als Unternehmensvertreterin geladen. Als Vorstand der Familienstiftung Becker & Kries, mit



Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolio, allerdings vertrete ich heute auch den Zentralen Immobilien Ausschuss, auf dessen Stellungnahme ich mich beziehe. Wir begrüßen grundsätzlich, dass eine pauschale volle Überwälzung der CO<sub>2</sub>-Kosten von einem Stufenmodell abgelöst wird. Wir weisen aber darauf hin, dass dieses Gesetz tiefgreifende Veränderungen in den finanziellen, aber auch in den administrativen Abläufen zwischen Mietern und Vermietern auslösen wird. Das bedeutet, dass es wichtig ist, dass Sie als Gesetzgeber auf standartisierte und vor allem datenkonforme Vorgaben achten. Darauf sind wir angewiesen, insbesondere, wenn Sie sich vorstellen, was es bedeutet, wenn Mieter Selbstversorger sind und die Daten von uns mitverarbeitet werden müssen. Datenschutz ist wirklich wichtig. Außerdem begrüßen wir es, dass es keine Ausweitung auf die Wärmeanlagen, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen, in diesem Gesetz gibt.

Wir haben drei Punkte auf die ich eingehen möchte, die uns wichtig sind.

Das Erste ist, wir plädieren dafür, dass Energieausweise Grundlage für die Gesetzgebung sind. Sie sind seit 2008 verpflichtend für Gebäude im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verankert und sie sind beim Wohnen auch in Stufenmodellen bereits umgesetzt. Diese Energieausweise gelten bis hin zur Taxonomie für eine einheitliche Basis, die dann auch ineinander greift.

Für Nichtwohngebäude ist der Energieausweis noch nicht in Stufen aufgeteilt, deswegen verstehen wir es, dass es jetzt erst einmal eine hälftige Umwälzung geben soll. Allerdings weisen wir darauf hin, dass, wenn Gebäude der höchsten Effizienzklasse vorhanden sind, es nicht gerechtfertigt erscheint, dass der Vermieter an den Kosten beteiligt wird. Wir bitten darum, wir plädieren auch dafür, dass wir an der Entwicklung eines probaten praxisnahen Stufenmodells beteiligt werden. Da gibt es ja bereits Ideen beim Klimapfad und die sollten mit zu Grunde gelegt werden.

Last not least: Wir bitten um eine schnellere Evaluierung nach zwei Jahren, weil wir glauben, auf Grund des Letztgesagten, dass es wichtig ist, dass wir nach zwei Jahren schon adjustieren.

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Frensch. Herr Salewski, bitte.

**Dirk Salewski (BFW):** Herzlichen Dank. Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren. Ich habe mich mal ein wenig mit den Zahlen befasst und Ziel des Gesetzes ist laut Satz 1 der Begründung die Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudesektor. Vattenfall hat mir gerade angekündigt, dass mein Gaspreis ab November um einen Faktor 4 steigen wird, und ich glaube, das geht ganz vielen Haushalten in Deutschland so. Wenn der Markt sagt, wir machen Energie jetzt vier Mal so teuer, dann werden die 0,65 Cent CO<sub>2</sub>-Aufschlag, die die Regierung als ordnungspolitisches Mittel gewählt hat, keinen entscheidenden Einfluss mehr auf das Verhalten der Menschen haben, weder auf der Gebäudeeigentümerseite noch auf der Nutzerseite. Wir haben auch in der Begründung wieder lesen können, die 30 und 40 Prozent, die immer kolportiert werden, wenn wir es auf die Wohnungen runterbrechen, für die ich hier heute spreche, dann wissen wir, dass ungefähr 18 Prozent der CO<sub>2</sub>-Produktion aus Wohngebäuden kommt und davon 11 Prozent aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die gar nicht vom Gesetz umfasst sind. Wenn wir dann die sieben Prozent Mehrfamilienhäuser nehmen, sind alle selbstgenutzten Eigentumswohnungen auch raus. Dann bleibt also noch ein ganz kleiner Bruchteil übrig, für den dann Anreize geschaffen werden in Größenordnungen von 100, 150 Euro per Anno, wenn wir jetzt eine 80 m<sup>2</sup> Wohnung mit durchschnittlichen Verbräuchen nehmen, die Vermieter und Mieter dazu anreizen sollen, ihr Verhalten zu ändern.

Ich und meine Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und in den Gremien des Verbandes sind der Meinung, dass in diesen Zeiten, wo die Energiepreise überall durch die Decke gehen, was sowohl Handwerk, Mittelstand, Industrie und Bürgerinnen und Bürger dieses Landes massiv im Geldbeutel trifft, das Gesetz stumpf ausgesetzt werden sollte. Und wenn man es aussetzt oder ein Moratorium verhängt, bis sich die Marktpreise vielleicht wieder so beruhigt haben, dass der Staat wieder steuern und lenken muss, damit nicht so viel Treibhausgase entstehen, dann können wir uns gerne darüber unterhalten, wie wir mit einem sinnvollen Instrumentarium das eventuell zwischen den einzelnen Gruppen aufteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist mein Plädoyer, Aussetzung der CO<sub>2</sub>-Umlage.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Herr Dr. Warnecke, bitte.



**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):**

Vielen Dank, Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist insgesamt mit einem Geburtsfehler auf die Welt gekommen. Die Wirtschaftsweisen, so wie sie genannt werden, das kann man in deren Gutachten auch nachlesen, haben empfohlen, den CO<sub>2</sub>-Preis nicht zu nutzen, um die Menschen arm zu machen, sondern um zu lenken. Nicht arm machen bedeutet, pro Kopf an die Bürger zurückzuzahlen. Das ist versäumt worden. Dieses Problem soll jetzt dieses Gesetz lösen. Wir glauben, es löst dieses Problem nicht richtig, nur teilweise, und deswegen lehnen wir die vorgesehene Aufteilung seitens Haus & Grund schlichtweg ab. Es wirkt vielleicht auf den einen oder anderen irritierend, wenn ich sage, dass private Vermieterinnen und Vermieter die Aussage, dass es bei ihnen einen Anreiz schaffen würde, CO<sub>2</sub> einzusparen, ein bisschen wie Hohn empfinden. Eine zusätzliche finanzielle Belastung bei den Menschen, die CO<sub>2</sub> durch Modernisierung bewältigen müssen, kann kein Anreiz sein. Darüber hinaus ist es so, dass acht Millionen Wohneinheiten in Deutschland Eigentumswohnungen sind. Das heißt, hier muss in Wohngemeinschaften und Eigentümergemeinschaften entschieden werden. Hier kann ein Eigentümer gar nicht alleine entscheiden. Viele Gebäude sind technisch überhaupt nicht in einer Situation, dass man eine geeignete oder eine bezahlbare Technologie hätte, um auf klimaneutrale Energien von heute auf morgen umzusteigen.

Und last but not least ist es natürlich auch so, dass sei an die Kommunen, Städte und Gemeinden gesagt, dass diese in eklatanter Weise in den letzten Jahren und Jahrzehnten dabei versagt haben, einen Versorgungsatlas auf den Weg zu bringen. Wie soll ein privater Immobilieneigentümer oder eine private Immobilieneigentümerin denn modernisieren, wenn er oder sie nicht einmal weiß, welche Energien in den kommenden Jahren zur Verfügung gestellt werden. Hier haben erstmal die Kommunen ihre Hausaufgaben zu erledigen.

Ansonsten gibt es einiges an diesem Gesetz zu kritisieren. Von der Tatsache, dass die meisten Bestandsgebäude niemals die höchste Stufe erreichen werden können bis hin zur Regelung in Paragraf 10, die eigentlich eine Antiklimaschutzregelung ist. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Und als letzte spricht Frau Dr. Weber-Moritz.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Vielen Dank

Meine sehr verehrten Damen und Herren, sehr geehrte Frau Vorsitzende. Die Wohnkostenkrise spitzt sich zu, insbesondere mit Blick auf die massiv steigenden Energiekosten. Schon vor der Corona-Pandemie hat ein Viertel aller Haushalte in den größten deutschen Städten mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen ausgeben. In den untersten Einkommensgruppen sind es schon 12 Prozent, die mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Gleichzeitig ist die Armutssquote im letzten Jahr auf einen Höchststand gestiegen. Die Situation verschärft sich weiter durch die galoppierenden Energiepreise und die steigende Inflation. Der durchschnittliche Gaspreis ist im letzten Jahr um 133 Prozent gestiegen. Das heißt, dass ein Haushalt bei gleichem Heizverhalten mehr als doppelt so viel für Gas zahlen musste. Gerade vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nebenkostennachzahlung für 2022 im nächsten Jahr ist es für den Deutschen Mieterbund nicht nachvollziehbar, dass der Staat auf der einen Seite durch Entlastungspakete vor allem einkommensarme Haushalte entlasten will, auf der anderen Seite aber Mieterinnen und Mieter weiterhin auch mit diesem Stufenmodell zusätzlich belastet. Im Moment werden die CO<sub>2</sub>-Kosten zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter weitergereicht. Dies soll jetzt durch das vorgelegte Stufenmodell verbessert werden. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung, aber wir sehen immer noch nicht den ausreichenden Anreiz für Vermieter\*innen, die ja diejenigen sind, die wirklich in erneuerbare Energien investieren können und die Heizanlage austauschen können, mit diesem Instrument hier ausreichend Anreiz zu setzen.

Wir sehen insgesamt noch zahlreichen Verbesserungsbedarf, vor allem, was die Transparenz, die Praktikabilität des Gesetzes und auch die Fehleranfälligkeit angeht. Hier halten wir das Gesetz für noch stark verbesserungswürdig. Gerade in Verbindung mit den Ausnahmeregelungen für Vermieter\*innen ist festzustellen, dass besonders Mieter\*innen in angespannten Wohnungsmärkten noch zu wenig entlastet werden. Wir sind für eine grundlegende Überarbeitung dieses Gesetzes und für eine sofortige Befreiung der Mieterinnen und Mieter von den CO<sub>2</sub>-Kosten, mindestens aber für ein Aussetzen des CO<sub>2</sub>-Preises in Zeiten der Energiekostenkrise. Vielen Dank.



**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Wir starten jetzt in die erste Frage- und Antwortrunde. Sie kennen den Verlauf. Je kürzer die Frage ist, desto mehr Zeit ist für die anschließende Antwort. Wir haben pro Frage und Antwort für jede Fraktion fünf Minuten vorgesehen. Die Abgeordneten, die nicht Mitglied des Ausschusses sind, dürfen trotzdem Fragen stellen. Das wird dann entsprechend auf das Zeitkottingent ihrer Fraktion angerechnet. Wir starten mit Herrn Diedenhofen von der SPD.

**Abg. Martin Diedenhofen (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Erstmal herzlichen Dank an die Sachverständigen, dass Sie heute hier erschienen sind und wir mit Ihnen darüber beraten können, wie wir das Beste aus diesem Gesetz herausholen. Die Apel tut ja sehr viel, um die Menschen und die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten. Die CO<sub>2</sub>-Preiserhöhung, die ja eben auch schon angesprochen wurde, wurde ja auch ausgesetzt. Wir sind uns auch alle einig, dass es hier auch um eine langfristige Perspektive geht.

Ich würde zwei Fragen stellen wollen. Die erste an Frau Dr. Weber-Moritz vom Deutschen Mieterbund. Derzeit ist es ja so, dass die CO<sub>2</sub>-Kosten volumänglich an die Mieter\*innen weitergereicht werden. Es ist offenkundig, dass eine solche Regelung weder klimapolitisch sinnvoll ist, noch ist sie sozialpolitisch gerecht. Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz hat zum Ziel, dass beim Mieter energieeffizientes Verhalten und beim Vermieter Investitionen angereizt werden. In den schlechtesten Gebäuden sollen Mieter\*innen nach dem jetzigen Vorschlag aber immer noch 10 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten übernehmen, während in den besten Gebäuden der Vermieter zu 100 Prozent von der Beteiligung befreit ist. Halten Sie diese Aufteilung für gerechtfertigt? Die zweite Frage, auch an Frau Dr. Weber-Moritz und auch gerne an Frau Dr. Braungardt vom Öko-Institut: Wir hatten eben schon die Ausnahmen, zum Beispiel beim Denkmalschutz oder beim Milieuenschutz erwähnt. In diesen Fällen verringert sich der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten oder entfällt vollständig. Wie bewerten Sie das? Danke schön.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Vielen Dank für die Frage. Wir halten das nicht für gerechtfertigt, dass in der untersten Stufe immer noch die Mieter\*innen beteiligt werden sollen, weil die Logik des Gesetzes ist ja nach wie vor, Anreize zu setzen, einerseits an die Vermieter, zu investieren, um weg-

von den fossilen Brennstoffen zu kommen und andererseits an die Mieterinnen und Mieter, sich energiesparend zu verhalten. Wir verstehen nicht, warum es hier keine Synchronisierung zwischen der obersten und der untersten Stufe gibt. Bei der untersten Stufe muss berücksichtigt werden, dass wir hier von den energetisch schlechtesten Gebäuden reden. Das heißt, dass gerade hier der größte Bedarf besteht, energetisch zu sanieren. Wenn man dann an der Stelle auch noch die Mieterinnen und Mieter mit zehn Prozent beteiligt, halten wir das für absolut nicht gerechtfertigt. Wie gesagt, es ist unfair. In der obersten Stufe sind die Vermieter komplett befreit und in der untersten Stufe müssen aber die Mieter\*innen immer noch 10 Prozent zahlen. Das halten wir für nicht gerechtfertigt.

Noch einen Hinweis: Man darf ja auch nicht vergessen, dass bei einer energetischen Modernisierung die Kosten vollständig an die Mieter\*innen über die Zeit umgelegt werden können. Das heißt, die Mieter\*innen müssen die Modernisierung bezahlen und werden dann zusätzlich noch mit weiteren Kosten, je nach Stufe, belastet. Das ist einfach eine doppelte Belastung an der Stelle.

**Die Vorsitzende:** Frau Dr. Braungardt.

**Dr. Sibylle Braungardt (Öko-Institut e.V.):** Kurz zu der Frage der Stufenfunktionen. Es ist richtig, dass die Mietenden in der ersten Stufe die gesamten Kosten zahlen müssen. Gleichzeitig ist es natürlich auch so, dass in der ersten Stufe überhaupt nur sehr geringe CO<sub>2</sub>-Kosten anfallen, während die CO<sub>2</sub>-Kosten in der höchsten Stufe sehr viel höher sind. Insofern hat man dadurch natürlich auch eine Anreizwirkung.

Zu der Frage der Ausnahmen ist es so, dass natürlich auch in Gebäuden mit Denkmalschutz durchaus etwas getan werden kann, sowohl an der Gebäudehülle, als auch am Energieträger sowie an den Heizungssystemen. Insofern wäre es nicht gerechtfertigt, dass in diesem Fall Vermietende die CO<sub>2</sub>-Kosten nicht bezahlen müssten. Selbst eine Sonderregelung wäre, aus meiner Sicht, nicht gerechtfertigt und schon gar nicht so, dass in den Fällen der CO<sub>2</sub>-Preis komplett von den Mietenden bezahlt wird, weil erstens die Annahme, dass an diesen Gebäuden nichts getan werden kann, aus meiner Sicht, nicht korrekt ist und es auf der anderen Seite auch nicht gerechtfertigt ist, dass in diesem Fall dann die Mietenden die vollen Kosten tragen



sollten.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Wir sind auch der Meinung, dass dieser Paragraf 9 gestrichen werden sollte. Wir sind dafür, dass diese Ausnahmeregelung, gerade was den Denkmal- und Milieuschutz angeht, hier nicht gerechtfertigt ist, denn das würde dazu führen, dass Vermietende mindestens zur Hälfte oder auch ganz von den Kosten befreit werden. Wenn man mal ein Beispiel nimmt: Berlin hat ungefähr 600 000 Wohnungen in Milieuschutzgebieten. Dort leben 1,1 Millionen Menschen. Wenn man das nun auf die Mietenden umlegt, haben wir rund 250 000 Haushalte, die von dieser Regelung betroffen wären. Das heißt, im Zweifel müssen sie die kompletten CO<sub>2</sub>-Kosten bezahlen. Und beim Denkmalschutz und auch in Milieuschutzgebieten wäre es viel wichtiger, dass man daran arbeitet, dass auch hier energetische Sanierungen ermöglicht werden. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Dankeschön. Die nächste Frage stellt Herr Dr. Luczak von der CDU/CSU.

**Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/SCU):** Vielen herzlichen Dank an die Damen und Herren Sachverständigen. Ich würde meine erste Frage gerne an Herrn Dr. Warnecke richten. Der Kollege Diederhofen sagte ja gerade, dass er die derzeitige Rechtslage, wonach Mieterinnen und Mieter voll die CO<sub>2</sub>-Kosten bezahlen würden, sozialpolitisch als nicht gerechtfertigt erachten würde. Daran schließt sich meine Frage an: Welche Folgen hätte denn jetzt eigentlich dieses Gesetz, wenn man davon ausgeht, dass am Ende der Verbrauch, also wieviel Brennstoff verbraucht wird, für die Klassifizierung der Gebäude und am Ende für die Kostenaufteilung die entscheidende Rolle spielt und nicht der energetische Zustand? Welche Konsequenzen würden Vermieterinnen und Vermieter daraus ziehen, wenn es zum Beispiel um die Frage geht, kriegen eigentlich Familien mit vielen Kindern und ältere Menschen, die ja naturgemäß einen höheren Energieverbrauch haben und hat das Folgen auf den Wohnungsmarkt?

Daran schließt sich zu gleich auch die Frage an: Wie groß sind den eigentlich die Unterschiede? Am Ende geht es ja um das Verbrauchsverhalten. Wie groß, vielleicht können Sie das, Herr Dr. Warnecke, einmal aus der Praxis beleuchten, wenn man ähnliche Bestände hat, ähnliche Wohnungen hat mit unterschiedlichen Nutzern. Wie stark können denn

die Verbräuche variieren und damit am Ende auch variieren, wie ein Gebäude klassifiziert wird und wie am Ende dann die Kostenaufteilung ist?

Meine zweite Frage würde ich an Herrn Salewski richten. Sie hatten es ja richtig beleuchtet, am Ende soll hier eine Lenkungswirkung erzielt werden. Neben der grundsätzlichen Kritik, ob man nicht die CO<sub>2</sub>-Bepreisung überhaupt aussetzen sollte, werden denn hier überhaupt Anreize geliefert? Sie hatten es ja ein bisschen dargestellt, vor allen Dingen mit Blick auf das Thema, was gerade aufgekommen ist, wenn jetzt gefordert wird, dass man die Ausnahmen jetzt noch streichen sollte. Wie würden Sie das aus Ihrer Perspektive beurteilen, wenn -Frau Dr. Weber-Moritz hat es gesagt so große Anteile von Beständen, in Berlin etwa 600 000, im Milieuschutz sind, wenn man da jetzt sagen würde, man streicht es. Was hätte das für Auswirkungen?

**Die Vorsitzende:** Herr Dr. Warnecke, bitte.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Die Kostenbelastung von Bürgerinnen und Bürgern ist sicherlich immer sozialpolitisch ungerecht, deswegen wäre es eben richtig gewesen, zusammen mit dem CO<sub>2</sub>-Preis ein Bürgergeld einzuführen. Die Wirtschaftsweisen führen das in ihrem Gutachten auch lang aus. Weil bei einer Prokopfrückerstattung eine sozialpolitisch angemessene Umverteilung des CO<sub>2</sub>-Preises erfolgt und weil im Schnitt eben die einkommensschwächeren Haushalte von der Prokopfumverteilung profitieren würden. Insofern würde Haus & Grund immer begrüßen, wenn der CO<sub>2</sub>-Preis zu 100 Prozent erstattet werden würde. Nun ist das nach diesem Gesetz nicht der Fall und wir müssen uns angucken, welche Folgen das für die Vermietung hat. Eins ist klar: In dem Moment, in dem der CO<sub>2</sub>-Preis vom Vermieter oder der Vermieterin bezahlt werden muss, bedarf es einer Finanzierung durch die Einnahmen mit der Wohnung. Das bedeutet für den einen oder anderen, dass sicherlich dann die Vermietung nicht mehr durchgeführt werden kann, das hängt natürlich auch immer vom Einzelfall ab, und wie knirsch die ganze Kalkulation bei der Wohnung ist, vor allen Dingen, wie lange diese Wohnung schon im Eigentum der jeweiligen Vermieterin oder des Vermieters ist. Aber wir werden uns dennoch angucken müssen, oder werden sich Vermieterinnen und Vermieter angucken, wie das Verbrauchsverhalten ist. Bei einem modernen Gebäude gehen ungefähr



50 Prozent der Energiekosten auf das Bereiten von Warmwasser zurück. Das heißt ganz salopp formuliert, das Duschverhalten ist bei einem modernen Gebäude maßgeblich für die Höhe des CO<sub>2</sub>-Preises, der beim Vermieter oder bei der Vermieterin ankommt. Das wiederum bedeutet, je mehr Personen in einer Wohnung wohnen, vielleicht auch mit dem höheren Bedürfnis zum warmen Duschen, desto höher ist der CO<sub>2</sub>-Preis. Und wenn man die Wahl hat, sollte man und kann das natürlich berücksichtigen. Das gleiche gilt letztlich auch für Menschen mit höherem Wärmebedürfnis. Welche Gruppen das sind, das können Sie sich ausmalen. Was dann noch das Verhalten angeht, das Verbrauchsverhalten, darüber gibt es wunderbare Aufschlüsselungen. Die hat auch jede Verwaltung. Sie können grob sagen, dass in einem Gebäude oder in einem ähnlichen Gebäudetypus ungefähr die Kosten um bis zu 200 Prozent differenzieren. Also die ganze Gruppe hat 100 Prozent der Kosten, jetzt bin ich nicht so schlecht in Mathe, und die andere hat bis zu drei Mal so viel bei derselben Wohneinheit.

Die **Vorsitzende**: Herr Salewski, 50 Sekunden.

**Dirk Salewski (BFW)**: Ja, ich weiß. Also Anreize, ganz einfach: Gasheizung raus, Pelletheizung rein. Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer. Dann habe ich das Warmwasserthema komplett raus. Weil das geht über Europa. Das ist auch so eine dieser Konstruktions- und Webfehler dieses Gesetzentwurfes.

Zweitens, Milieuschutz: Lesen Sie die alten BFW-Stellungnahmen, sicherlich ja auch hier vom Landesverband Berlin. Wir haben immer darauf hingewiesen, dass Milieuschutz bedeutet, möglicherweise niedrige Nettokaltmieten, aber auch Verhinderung von Sanierungen aller Art und damit auch Senkung der Warmnebenkosten.

Die **Vorsitzende**: Frau Steinmüller, Sie stellen die nächste Frage für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende, meine Frage geht als erstes an Herrn Dr. Engelke. Wir haben das Thema jetzt schon von Verschiedenen Seiten gehört, aber auch nochmal von uns die Frage: Warum ist es aus Verbraucher\*innensicht so wichtig, dass die Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises angeglichen wird in der ersten und in der letzten Stufe? Weil wir das Beispiel vom heißen Duschen gerade hatten: Wel-

chen Einfluss hat denn der Verbrauch der Mieterinnen und Mieter insgesamt, oder geht das nicht eher um die Gebäudehülle und viele andere Parameter, die beeinflussen, wie hoch die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind?

Meine zweite Frage geht an Frau Dr. Braungardt: Durch die Anhebung der Gebäudestandards und die durchgeführten Sanierungen verändert sich ja die Verteilung der Gebäude in den unterschiedlichen Stufen. Der Gesetzentwurf sieht jetzt einen Erfahrungsbericht 2026 vor. Wie ist das aus Ihrer Sicht? Wann sind Evaluationen sinnvoll und in welchem Intervall?

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Engelke.

**Dr. Thomas Engelke (VZBV)**: Vielen Dank, Frau Abgeordnete. Das Stufenmodell ist noch nicht ausgetarirt. Einerseits müssen die Mieter einmal 100 Prozent bezahlen und zum anderen, am anderen Ende, zahlen sie zehn Prozent. Das sollte angeglichen werden. Das heißt, entweder sollte das an beiden Enden 90 zu 10 sein oder an beiden Enden 100 zu Null, damit wir wirklich eine ausgeglichene CO<sub>2</sub>-Bepreisung, zumindest am Anfang, bekommen, mit dem Ziel, eine faire 50/50-Verteilung zu haben. Wir müssen zudem berücksichtigen, dass vor allen Dingen in den unsanierten Häusern, oder in den schlecht sanierten Häusern, Menschen mit geringem Einkommen wohnen und diese Gruppe ist auch aktuell besonders von den hohen Energiepreisen belastet. Deswegen sollte diese Gruppe auch jetzt über die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, über dieses Gesetz, zumindest ein Stück weit zusätzlich entlastet werden. Das Argument, dass die Mieter\*innen wegen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung keinen Sparanreiz hätten, denke ich, ist überhaupt nicht zutreffend, weil wir diese wahnsinnig hohen Energiekosten, die wahnsinnig hohen Gaspreiskosten haben und das, glaube ich, ist Sparanreiz genug.

Mit dem heißen Duschen: Das ist natürlich tatsächlich so, dass das in gut gedämmten Häusern eine höhere Relevanz hat, als in niedrig gedämmten Häusern, aber auch das ist dadurch Stück für Stück zu ändern oder zu beseitigen, indem die Heizsysteme auf erneuerbare Energien umgestellt werden und dann entfällt automatisch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und damit auch dieses Problem. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Als nächstes spricht Frau Dr. Braungardt.



**Dr. Sibylle Braungardt (Öko-Institut e.V.):** Danke schön. Zur Frage der Novellierung oder Überarbeitung ist nochmal wichtig: Das Stufenmodell ist so ausgelegt, dass es zum Zeitpunkt der Einführung die Teilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen den Vermietern und den Miethäusern hälftig vorsieht. Jetzt ist schon mehrfach angeklungen, dass es mehr Mieterhaushalte gibt, die mehr als 50 Prozent der Kosten tragen. Das ist aber der Tatsache geschuldet, dass das genau in den Gebäuden ist, wo die CO<sub>2</sub>-Emissionen insgesamt niedriger sind, wo also die Absolutbeträge, welche die Mieter zahlen, geringer sind und da liegt es, wenn man eine hälftige Teilung möchte, eben in der Natur der Sache, dass es dann mehr Mieterhaushalte gibt, die mehr als die Hälfte der Kosten tragen. Das Ziel, dass die Kosten erstmal hälftig geteilt werden, ist natürlich ein ganz wichtiges, gerade wenn die CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Stufenmodell als Alternative zur 50/50-Teilung eingeführt wird. Wenn man jetzt also zum Zeitpunkt der Einführung eine hälftige Teilung hat, dann ist es natürlich ganz wichtig, dass man sich die Stufen im Zeitverlauf immer wieder anschaut, weil sich eben mit steigender Effizienz der Gebäude, mit sinkendem Energieverbrauch, mit Umstieg auf erneuerbare Heizungen die Stufen verschieben und es immer mehr Mieter gibt, die in die Stufen rutschen, wo dann die Mieter die höheren Anteile tragen. Wenn man langfristig diese hälftige Teilung beibehalten möchte, ist es wichtig, dass man sich die Stufen anschaut und auch neu orientiert. Dafür macht es sicher Sinn, sich das vielleicht auch schon vor 2026 nochmal anzuschauen, weil wir jetzt natürlich auch Zeiten haben, wo es sehr wahrscheinlich ist, dass sich der Verbrauch nochmal deutlicher reduziert und dass wir auch mit den Emissionsminderungen vielleicht nochmal schneller vorankommen, als man das vielleicht vor einem halben Jahr noch gedacht hätte. Insofern ist eine Evaluierung des Modells und gegebenenfalls eine Anpassung der Stufen sicher auch früher schon zielführend.

Die **Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Herr Dr. Kraft, sprechen Sie für die AfD oder der Herr Bernhard, der online uns zugeschaltet ist?

**Abg. Dr. Rainer Kraft (AfD):** Online.

Die **Vorsitzende:** Herr Bernhard.

**Abg. Marc Bernhard (AfD):** Danke, Frau Vorsitzende. Meine Frage geht an Herrn Dr. Warnecke.

Sie sehen die Auswirkungen des vorliegenden Gesetzes ja genauso kritisch wie wir, insbesondere verweisen Sie darauf, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung zunehmend unkalkulierbar wird und sich Vermieter genötigt sehen könnten, ihre Vermietertätigkeit ganz einzustellen. Sie weisen auch insgesamt darauf hin, dass es sowieso nur eine geringe Ergebnislage bei Einkünften aus Vermietungen und Verpachtungen gibt. Können Sie jetzt einmal erläutern, in welchem Umfang damit zu rechnen ist, dass private Vermieter davon Abstand nehmen, aufgrund der zunehmenden Belastungen, nicht nur aus der CO<sub>2</sub>-Steuer, sondern eben auch aus anderen Vorschriften, die ja angezogen werden derzeit, Wohnraum zu vermieten?

Zum anderen die Frage, weil das ist die andere Möglichkeit, die dem Vermieter vielleicht jetzt noch bleibt, dass eben am Ende diese CO<sub>2</sub>-Steuерumlage auf den Vermieter dann bei der Kaltmiete landet und im Ergebnis den Mieter dann sozusagen gar nicht entlastet sondern das dann höhere Kaltmieten im Ergebnis zu bezahlen sind. Das wäre ja zu erwarten. Zum anderen, wenn Sie nochmal was dazu sagen könnten: Teilen Sie unsere Auffassung, dass angesichts der aktuellen Energiepreisentwicklung, der Explosion, die CO<sub>2</sub>-Steuer abgeschafft oder zumindest zeitweise ausgesetzt werden soll, weil sie ja keine Lenkungswirkung mehr entfalten kann, da die Energiepreise schon so hoch sind, so dass sie zum jetzigen Zeitpunkt nichts bringt? Das wäre die eine Frage.

Zum anderen, wenn Sie vielleicht noch einmal kurz etwas dazu sagen könnten: Sie sagen ja auch in Ihrem Bericht, dass selbst wenn der Vermieter sanieren möchte, dass es bei vielen Gebäuden einfach aufgrund der Technologien, die nicht zur Verfügung stehen, nicht ohne weiteres möglich ist oder gar nicht möglich ist.

Wenn Sie dazu, zu diesen Fragestellungen etwas sagen könnten. Danke.

Die **Vorsitzende:** Herr Dr. Warnecke, war das alles für Sie verständlich? Weil ich habe nicht alles verstanden, wenn ich ehrlich bin.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Ich hoffe, dass ich das Meiste vom Sinn her verstanden habe. Ich habe auch nicht alles so ganz mitbekommen. Der Ton ist nicht ganz so sauber, aber das wird schon gehen.



Der erste Punkt war ja die Frage, ob wir das Aussetzen für sinnvoll halten, weil es keine Lenkungswirkung gibt. Ich würde es mal so beantworten: Wir halten in der jetzigen Lage, die muss ich hier nicht schildern, das Aussetzen, letztlich sogar die komplette Aufhebung des CO<sub>2</sub>-Preises für sinnvoll, zumindest was das Thema Wohnen angeht. Allerdings nicht wegen der mangelnden Lenkungswirkung. Wir gehen nicht davon aus, dass es hier ein Problem der Lenkungswirkung ist, denn das hätte es bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern oder anders genannt bei Mieterinnen und Mietern, weil die ja auf den Verbrauch einen Einfluss haben, sondern wir gehen davon aus, dass ein Aussetzen deswegen erforderlich ist, weil die Energiepreise tatsächlich derzeit viele Menschen in diesem Land überfordern. Das gilt nicht nur für Mieterinnen und Mieter. Das gilt genauso für Eigentümerinnen und Eigentümer. Wir sind in einer Situation, die schlicht katastrophal ist. Ich glaube, in den Medien, das muss ich hier nicht mit Einzelfällen untermauen, ist es hinreichend dargestellt worden, mit welchen Abschlagszahlungen die Menschen derzeit konfrontiert sind. Das trifft derzeit primär und fast ausschließlich Eigentümerinnen und Eigentümer, beziehungsweise noch schlimmer, Vermieterinnen und Vermieter, weil diese jetzt mehr bezahlen müssen. Die haben jetzt erhöhte Abschläge. Wenn es bei denen, in Anführungsstrichen, gut läuft, haben sie die Gelegenheit im nächsten Frühjahr, im Frühsommer per Betriebskosten-nachzahlung diese Kosten, die sie für die Mieterinnen und Mieter vorgestreckt haben, zurückzuverlangen. Wir haben da eine dramatische Situation und deswegen wäre eine Aussetzung des CO<sub>2</sub>-Preises, beziehungsweise eine Abschaffung, aus unserer Sicht das einzig Richtige, weil ich nicht davon ausgehe, dass die Gas- und fossilen Energiepreise in den kommenden Jahren auf einmal wieder stark sinken werden. Ansonsten wird jeder, und das ist die Besonderheit bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern, von diesen Damen und Herren, für sich selbst entscheiden müssen, ob sie noch weiter in der Vermietung bleiben. Das Besondere dabei ist, es ist eben keine Randgruppe, sondern es ist das Rückgrat des deutschen Wohnungsmarktes. Zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von Vermieterinnen und Vermietern angeboten, und sie können nicht ausweichen. Wir sehen, dass die großen Wohnungsunternehmen derzeit dabei sind eigene Energieversorgungsunternehmen zu gründen und auf

die Beine zu stellen. Die großen Unternehmen, natürlich zum Beispiel Vonovia, werden in der Lage sein, diese ganze Problematik zu umschiffen. Das können die privaten Vermieterinnen und Vermieter nicht. Das können die Verbraucherinnen und Verbraucher in unserem Land nicht und an denen wird es schlicht hängen bleiben. Insofern muss dann jeder einzelne Eigentümer oder jede einzelne Eigentümerin entscheiden, ob er damit in Zukunft finanziell so leben kann oder ob er die Vermietung aufgibt.

Die **Vorsitzende:** Dankeschön. Die nächste Frage stellt Herr Föst von der FDP.

**Abg. Daniel Föst (FDP):** Vielen Dank. Mittlerweile ist es nicht mehr nur noch eine Frage, sondern es sind mehrere Fragen geworden.

Ich möchte mal Frau Frensch mit in die Debatte nehmen. Es sind ja schon einige Aussagen getroffen worden. Die erste war gleich in den Eingangsstatements. Bei den ganzen unterschiedlichen Positionen ist irgendwo die Gemeinsamkeit, dass Sie alle sagen, der Energieausweis wäre eigentlich die Basis für so ein Umlagesystem. Jetzt haben uns die verschiedenen Beteiligten Ministerien mitgeteilt, dass dieser Energieausweis nicht rechtssicher genug sei und man Sorge hätte, dass das als Basis für die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises nicht geeignet sei. Deswegen, Frau Frensch, wenn Sie das nochmal in einen Kontext setzen könnten und nochmal aus Ihrer Sicht bewerten könnten.

Dann geht es um die Ausnahmeregelungen im Milieu- und Denkmalschutz. Ich lese das Gesetz so, wenn in diesen Gebieten keine Sanierung möglich ist, dass erst dann Ausnahmen gelten. Wenn eine Sanierung möglich ist, gibt es eine Aufteilung. Wie sehen Sie das? Was ist da in der Praxis der Umgang mit diesen Beschränkungen? Wovon reden wir hier genau, wenn wir sagen Sanierung im Milieuschutzgebiet und Sanierung im Denkmalschutzgebiet?

Eine letzte, ganz schnelle Frage. Ich habe das jetzt hier mal nur als Zitat: „Es sei unfair, dass am Schluss, oder in der obersten Stufe die Vermieter nicht mehr beteiligt seien, weil man auch in der obersten Stufe noch etwas in das Gebäude investieren könnte.“ Deswegen die Frage an Sie als Vertreterin der Immobilienbranche. Kann man in der obersten, in der höchsten Effizienzklasse, noch relevant in das Gebäude investieren?



**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Ich fange mal mit dem Energieausweis an. Herzlichen Dank für die Fragen. Der Energieausweis ist ein probates Instrument, das seit 2008 verpflichtend eingeführt wurde. Für nicht Wohngebäude und für Wohngebäude mit unterschiedlicher Ausprägung. Allerdings, ich habe es vorher erläutert, es ist das Medium, das Instrument, mit dem Energieeffizienzklassen bis hoch zur Taxonomie in Deutschland, und auch bis zur EPPD, also bis zur European Performance of Building Directive, dargestellt werden. Es ist wirklich ein Instrument, das wir überall und probat anwenden, wenn es um den Klimapfad geht. Deswegen ist es doch verwunderlich, dass es hier gar nicht gehen soll. Ich kann mir auch kaum vorstellen, dass, insbesondere im Wohnungsbereich, Eigentümer keinen haben, denn er ist verpflichtend vorzulegen wenn eine Vermietung erfolgt. Es gibt auch Pönalen wenn das nicht passt. Also wer bei ImmoScout keinen vorweist, steht nicht gut da. Dass dieses Instrument noch verbessergewürdig ist und dass es Entwicklungsschritte geben sollte, ist unbestritten. Dafür, finde ich, ist auch die Evaluationszeit ein ganz wichtiges Medium. Bei Gewerbeimmobilien ist es, wie gesagt, entscheidend, dass wir uns auch mit den Nutzungsarten beschäftigen, denn anders als beim Wohnen, wo es sicherlich individuell große Spannen hat, gibt es, über Gebäude gesehen, schon immer eine Ähnlichkeit. Das ist beim Gewerbe ganz anders. Wenn ich ein Krankenhaus habe, habe ich sehr, sehr hohe Heizkosten, denn es ist eben nicht möglich im OP zu sagen, wir probieren es mal mit 16 Grad. Wir haben aber in einem Bürogebäude die Möglichkeit zu sagen, wir senken die Temperatur ab. Die Verwaltung macht es. Sie werden es sehen.

Das zweite Thema war das Thema mit dem Milieuenschutz und mit der Denkmalpflege. Wir haben einen großen denkmalgeschützten Bestand bei uns. 20 Prozent unserer Gebäude sind denkmalgeschützt. Ich kann Ihnen sagen, dass der Aufwand, diese Gebäude in Stand zu halten, extrem hoch ist. Ganz anders als bei, in Anführungsstrichen, normalen Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, denn alles, was wir an diesen Gebäuden ertüchtigen, machen wir in enger Abstimmung mit einer Denkmalpflege, die einen sehr stark historischen und bewahrenden Ansatz mitträgt. Diese Gebäude sind diejenigen, die die höchsten Sanierungskosten bei uns erzeugen. Es gibt fast keine

Möglichkeit, Themen, wie beispielsweise Solarzellen auf Dächern mit Mansarden, oder eine Dämzung an die Fassade, oder die Kastenfenster, die von der Denkmalpflege geliebt werden, zu verändern. Es ist dringend nötig, dass es an der Stelle zu dieser Ausnahme kommt und es muss auch schnell und unbürokratisch passieren, denn wir sind schlicht in den Innenstädten auch gestaltprägend auf diese Gebäude angewiesen. Die gehören zu dem, was wir als historische Innenstädte wirklich sehr lieben.

Vielleicht noch einen Punkt dazu. Das ist der Punkt, weshalb die Sektorkopplung irgendwann einmal kommen muss und weshalb es Quartiersansätze geben muss. Ich bin in der Innenstadt ja nicht mehr in der Lage zu sagen, ich nehme mal Fernwärme oder ich baue mal einen Erdwärmespeicher oder so etwas. Es ist völlig unmöglich. Das können wir tatsächlich nicht machen.

Die letzte Frage müssen Sie mir nochmal sagen, Herr Föst.

**Abg. Daniel Föst (FDP):** Oberste Stufe, der Vermieter ist draußen, kann er noch investieren?

**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Da muss ich Ihnen ehrlicher Weise sagen: Die Investitionen, die wir führen müssten, um das Gebäude so weit zu ertüchtigen, insbesondere wenn es ein Bestandsgebäude ist, die sind so erheblich, danach gibt es sicherlich, wenn wir dann zukünftige Ideen wie Cradle-to-Cradle im Kopf haben, noch weitere Möglichkeiten. Die sind aber investiv und eigentlich nicht mehr umsetzbar.

Die **Vorsitzende:** Danke, Frau Frensch. Als nächstes haben wir Frau Lay von DIE LINKE..

**Abg. Caren Lay (DIE LINKE.):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Auch meinen herzlichen Dank an alle Sachverständigen. Ich muss jetzt trotzdem sagen, dass ich ein bisschen ratlos bin, weil so richtig begeistert von dem Gesetzentwurf habe ich jetzt eigentlich niemanden erlebt. Da muss man sich fragen, warum man das eigentlich macht. Weil die Zielstellung des Gesetzentwurfes, so leite ich meine Frage ein, ist ja, dass es Lenkungswirkung entfalten soll und dass Gerechtigkeit zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen hergestellt werden soll. Die alte Regierung hatte ja die bisherige Aufteilung allein auf Mieter\*innen beschlossen. Wenn



beides nicht erreicht wird, dann stellt sich natürlich die Frage, was es soll.

Herr Bartels, Sie haben ja bereits vorgerechnet, auf Grundlage der Zahlen des Berliner Mietervereins, dass es aus Ihrer Sicht nicht die versprochene 50/50-Aufteilung von Mieter\*innen und Vermieter\*innen erwirken wird, sondern das ein Großteil weiterhin noch auf Seiten der Mieter\*innen bezahlt werden soll. Deswegen ist meine Frage an Sie, welche Alternativen würden Sie vorschlagen, um dort Gerechtigkeit herzustellen?

Meine zweite Frage geht an Frau Dr. Weber-Moritz. Haben auch Sie Berechnungen, was die Aufteilung von Mieter\*innen und Vermieter\*innen am Ende bedeutet, wenn man diesen Gesetzentwurf jetzt beschließt? Haben wir da einen gerechten Zustand oder sehen Sie dort auch Mängel? Vielleicht gibt es dazu auch noch Zahlen?

**Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e.V.):**  
Also, wenn man das Gesetz jetzt aufrechterhält, wo wir eigentlich gegen sind und uns da auch in ungewohnter Koalition mit dem BFW befinden, der ja auch eindeutig eine Aussetzung befürwortet, würde ich sagen, könnte man überlegen, ob man Mieterinnen und Mieter in den wirklich schlechten Effizienzklassen, die ich eben erwähnte, einen Großteil des Bestandes in Deutschland, die Altbauten aus machen, über die reden wir ja vordringlich, , wirken würde. Zum Beispiel in den Energieeffizienzklassen F, G, und H könnte man überlegen, die Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung bis zu einer bestimmten Stufe allein den Vermieterinnen und Vermietern aufzuerlegen, vielleicht auch noch höher, so dass diese dann einen wirklichen Anreiz haben, zu modernisieren. Der Berliner Mieterverein hat ja sogar vorgeschlagen, ich glaube der Deutsche Mieterbund auch mit uns zusammen, dass man die Nachzahlungen oder die Energiekosten insgesamt sogar in diesen schlechten Effizienzklassen, den Vermietrinnen und Vermietern aufbürdet, um einen Anreiz zu setzen. Es kann ja dann auch beispielsweise durch Fördermittel kompensiert werden, aber wir müssen hier einen stärkeren Anreiz setzen. Nur die Vermieterinnen und Vermieter können überhaupt etwas verändern. Die Mieter können es nicht. Es ist hier einfach nur kurz angeklungen, und man muss es mal so deutlich sagen, die Mieterinnen und Mieter können nur ihr Verbrauchsverhalten verändern, aber es geht doch hier nicht um das Verbrauchsverhalten, sondern um eine Investition, und das muss

alles sehr schnell gehen. Das schaffen wir nur, indem wir in den unteren Effizienzklassen die Kosten allein den Vermieterinnen und Vermietern aufbürden.

**Die Vorsitzende:** Frau Dr. Weber-Moritz, bitte.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Ich hatte ja eingangs etwas zu der Kostenbelastung gesagt. In der Tat muss man im Moment die Frage stellen, ob das Instrument noch die richtige Wirkung erzielen kann. Herr Dr. Warnecke hat ja auch nochmal darauf abgezielt. Wir sind einfach im Moment in einer Ausnahmesituation. Es ist vielfach angeklungen, dass wir eine explosionsartige Energiekostensteigerung haben, die sowohl die Mieter\*innen, als auch die Vermieter\*innen betreffen, und dass die Relation jetzt nicht mehr ganz stimmt, was das Ziel des Instruments, nämlich eine Lenkungswirkung zu erzielen, angeht. Wir sind dafür, zumindest für die Mieterinnen und Mieter, dass Instrument auszusetzen, beziehungsweise, das war auch die Forderung des Mieterbundes bevor das Stufenmodell diskutiert worden ist, dass zu 100 Prozent die CO<sub>2</sub>-Kosten auf der Vermieterseite liegen sollten, weil wir dort den größten Lenkungseffekt sehen. Wir sind nicht dafür, keinen Klimaschutz im Gebäude über dieses Instrument weiter voranzutreiben, aber man muss einfach sehen, dass die Diskussion über die CO<sub>2</sub>-Bepreisung in einer Zeit stattgefunden hat, wo wir noch keinen Krieg in der Ukraine hatten und auch noch nicht diese Preisseigerungen. Das muss man einfach im Hinterkopf haben. Ich hatte ja auch eingangs gesagt, wenn das nicht gelingt, hier eine Einigung zu finden, die auch Mieter\*innen ausreichend entlastet, weil das Stufenmodell kann dieses Ziel aus unserer Sicht noch nicht ausreichend herbeiführen, sollte man zumindest für die Zeit dieser Kostenkrise das Instrument aussetzen.

Dann kam ja noch die Frage auf, bezüglich der Berechnung, wie die Belastung aussieht. Wir haben in der Tat versucht und sind auch zu ähnlichen Schlüssen gekommen wie der Berliner Mieterverein, dass die Belastung bei den Mieter\*innen anteilig höher ist, aber vielleicht wäre es an der Stelle wichtig, dass das auch vom Gesetzgeber nochmal an geeigneter Stelle nachgeholt wird, hier nochmal die Verteilungswirkung nachzuholen.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Damit starten wir auch schon in die zweite Fragerunde, mit Herrn Daldrup von der SPD.



**Abg. Bernhard Daldrup (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Frau Dr. Weber-Moritz hat das ja gerade gesagt, wir befinden uns in einer Ausnahmesituation und viele haben es auch angesprochen, deswegen wollte ich jetzt nicht mehr über die Differenzierung innerhalb reden, anders als Herr Dr. Luczak, der ja gerne möchte, dass die Mieterinnen und Mieter 100 Prozent zahlen. Ich stelle eine Frage an Herrn Bagner. Mich interessiert ein Gleichgewicht von Mietern und Vermietern und deswegen finde ich spannend was Herr Dr. Warnecke schreibt. Sie schreiben ja, die Kostenbelastung, so wie das gemacht wird, ist umweltökonomisch sinnvoll aber nicht konsequent umgesetzt. Jetzt sagten Sie eben gerade, es sei ein eklatantes Versagen der Kommunen, dass die Hauseigentümer keine Alternativen in der Energieversorgung haben. Also die Kommunen sind sozusagen die Bösewichte dabei und es sei ein eklatantes Versagen, haben Sie in Ihrer erfrischenden Polemik, die ich von Ihnen ja kenne, gesagt.

#### Zwischenrufe

**Abg. Bernhard Daldrup (SPD):** Das Zweite, wenn ich es noch eben sagen darf, ist, von Herrn Salewski möchte ich auch nochmal wissen, ob Sie eigentlich auch diese Auffassung teilen. Ich fand es auch gut, dass Sie sagen, eine Internalisierung, und zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat das keine vernünftige Wirkung, wegen der allgemeinen Preisentwicklung, kann ich alles verstehen. Haus & Grund hat aber erhebliche Zweifel daran, dass Eigentümer überhaupt eine Wahlfreiheit haben, so wie die Mieter, was die energetische Versorgung des Gebäudes angeht. Würden Sie nicht sagen, dass eigentlich die Hauseigentümer maßgeblich über die energetische Versorgung eines Gebäudes entscheiden? Wie kann man die über Internalisierung der Kosten denn eigentlich dazu bringen, dass sie ihre Versäumnisse in der Vergangenheit, denn sonst wäre ja der Gebäudezustand nicht so, irgendwie besser hinkriegen?

**Die Vorsitzende:** Wir starten mit Herrn Bagner.

**Tim Bagner (DST, DLT sowie DStGB):** Danke schön, Herr Daldrup, ich habe das auch zur Kenntnis genommen, was Herr Dr. Warnecke gesagt hat und musste ein bisschen schmunzeln, das gebe ich zu. Ich würde dem mal entgegnen: Natürlich kann man immer sagen, die Kommunen, die sanieren zu wenig ihre öffentlichen Gebäude und die haben noch

keine Wärmeplanung. Natürlich, das ist ein einfacher Vorwurf. Ich glaube, und das kam jetzt ja auch schon in den Runden hier heraus, dass ganz klar die Vermieterseite der entscheidende Faktor für die Umstellung der Energieversorgung am Gebäude und für Maßnahmen am Gebäude ist, was in Richtung Energieeffizienz geht und da spielen die Kommunen als übergeordnete öffentliche Hand erstmal eine untergeordnete Rolle. Wir können das flankieren, wir wollen das flankieren. Das geht zum einen durch eine klare kommunale Wärmeplanung, zu dem Thema sind wir ja auch in Gesprächen mit dem Bund. Ich will mal sagen, das wird ja auch schon deutlich, das kommunale Energiemanagement mit Bezugnahme auf die Sanierung von Nichtwohngebäuden mit einer Gebäudeleitplanung, das sind alles Bausteine, die bereits schon umgesetzt werden, insofern kann ich diesen Vorwurf einfach nicht teilen. Ich finde das ist eine relativ einfache Schuldzuweisung hier an die kommunale Trägerschaft und ich finde, dass jeder Hauseigentümer, jeder Vermietende da in einer großen Verantwortung steht, selber Maßnahmen umzusetzen. Ob das jetzt das richtige Instrument ist, das anzureizen, das kann man sicherlich in Frage stellen. Wir finden es sehr wichtig, dass man noch stärker auf die verpflichtende Energieberatung eingeht, dass man die Gebäudeeigentümer stärker in die Pflicht nimmt, Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen. Das ist, glaube ich, der richtige Weg, um tatsächlich eine Anreizwirkung zu schaffen, um mehr für Sanierung zu tun.

**Die Vorsitzende:** Herr Salewski, bitte.

**Dirk Salewski (BFW):** Lieber Herr Daldrup, das mit der erfrischenden Polemik fand ich gut, aber ich glaube, Sie können das auch. Ich konnte mich gerade dieses Eindrucks nicht verschließen. Wir kennen einen Anschluss- und Benutzungzwang in Deutschland, wenn es um Fernwärme und um Gasnetze geht. Wir haben vor wenigen Jahren noch Gasnetze gebaut, wo unsere örtlichen Versorger gesagt haben, wir bauen die Infrastruktur nur dann, wenn sich deine Käufer oder Eigentümer verpflichten, mindestens zehn Jahre bei uns das Gas zu kaufen. Insofern gibt es schon Einschränkungen der Wahlfreiheit des Vermieters. Die Ordnungspolitik auf Bundesebene hat sich in den vergangenen 20 Jahren sehr intensiv darum bemüht, uns vorzugeben, was wir zu tun und zu lassen haben. Die ver-



schiedenen Zündstufen der Energieeinsparverordnung, was jetzt Gebäudeenergiegesetz heißt, beinhalteten unter anderem auch einen Erneuerungszwang bei Heizungen und bei Gaskesseln. Wenn die Gaskessel jetzt ein bestimmtes Alter hatten, mussten sie erneuert werden, und wenn man eine vorhandene Infrastruktur hatte, hat man dann auch gerne auf etwas modernere Geräte gleicher Bauart oder ähnlicher Bauart zurückgegriffen. Das ist richtig. Wenn wir jetzt hingehen und ganz Deutschland mit Pelletheizungen zupflastern, dann hätten wir eventuell ein Feinstaubproblem, meint zumindest das Bundesumweltamt. Oder wenn wir den Empfehlungen des BMWK aus den Arbeitsebenen folgen und alles mit Wärmepumpen zupflastern, dann soll mir bitte jemand erklären, der das ausrechnen kann, wo dieser Strom bitte herkommen soll und warum das mehr erneuerbare Energien beinhaltet und weniger CO<sub>2</sub>. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Danke Ihnen auch. Herr Gramling ist der Nächste für die CDU/CSU, bitte.

**Abg. Fabian Gramling (CDU/CSU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Meine Frage geht an Herrn Dr. Warnecke von Haus & Grund. Uns würde interessieren, ob Sie darlegen können, welche Gebäude die höchste Stufe von weniger als 12 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> überhaupt realistisch erreichen können.

Die zweite Frage wäre: Mit welchem Erfüllungsaufwand müssen wir hier im Zuge des Gesetzes rechnen, gerade für die Kleinvermieter? Dankeschön.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Wir gehen erstmal davon aus, dass die Großzahl der Gebäude, die jetzt im Bestand sind, nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten tatsächlich in die höchste Stufe hineinrutschen können. Die Sorge, dass Mieterinnen und Mieter auf einmal 100 Prozent der Kosten zu tragen haben im Gebäudebestand, die teilen wir nicht. Wir müssen ja auch sehen, dass sich die Investitionen grob rechnen müssen. Paradebeispiel, das ist jetzt ein seltenes Vermieterobjekt, ist ein Einfamilienhaus. Eine Wärmepumpe kostet heutzutage ungefähr 35 000 Euro, wenn Sie die bestellen, und dann müssen Sie ein Haus haben, das gilt aber für alle Gebäude, das Niedertemperatur geeignet ist, um diese Wärmepumpe an den Mann zu bekommen. Besonders günstig wäre ein solcher Umbau bei einem Einfamilienhaus, da liegt man nur bei 1 200 Euro pro m<sup>2</sup>. Macht also bei Omas kleinem Häuschen 120 000

Euro plus 35 000 Euro. Macht 155 000 Euro. Auch wenn es den ein oder anderen gibt, der glaubt, das Eigentümer unendlich reich sind, für viele Menschen, gerade in den ländlichen Regionen, ist das schlichtweg nicht zu tragen. Deswegen ist das Kriterium der wirtschaftlichen Möglichkeit wichtig. Das gilt umso mehr für den Mehrfamilienhausbereich, da ist dann eben die Anknüpfung, ob es überhaupt machbar ist, das Ganze umzusetzen. Wenn man, ich sag jetzt mal etwas zynisch, das große Glück hat, an einer Fernwärme angeschlossen zu sein, da hat man ja den Vorteil, dass dann der ganze CO<sub>2</sub>-Preis keine Anwendung findet. Das heißt, wenn der kommunale Versorger sich dafür entscheidet, in Zukunft nur noch Altreifen zu verfeuern in der Fernwärmeanlage, zahlt man keinen CO<sub>2</sub>-Preis, weil das, laut Gesetz, eine völlig umweltneutrale Beheizung ist. Die Eigentümer allerdings, die dieses Glück, an einer kommunalen Fernwärme angeschlossen zu sein, nicht haben, die brauchen dann zunächst erstmal die klare Vorentscheidung der Kommune, und das war das, was ich auch schon mal angesprochen habe, was aber irgendwie missverständlich angekommen sein muss. Sie müssen schlicht wissen, mit welcher Energieart Sie in den kommenden Jahren und Jahrzehnten versorgt werden. Bisher haben private Eigentümerinnen und Eigentümer den Regierungen vertraut und auf Gas gesetzt. Das wurde in den letzten zehn Jahren als die entscheide Energiequelle, auch als besonders günstig, vermarktet. Das hat sich jetzt in den letzten sechs Monaten als Fehler herausgestellt. Sie wissen aber bis heute nicht, mit welchen Energien sie denn versorgt werden. Jemand, der ein Mehrfamilienhaus in einer deutschen Großstadt hat, braucht einfach die Informationen von der Kommune, ob er demnächst Fernwärme bekommt, sonst investiert er nämlich falsch in eine Gasheizung oder ob er in eine Gasheizung investieren soll, weil vielleicht eine Umstellung auf erneuerbares Biogas in dem Netz erfolgt. Erst dann kann man eine richtige Investition vornehmen. Solange das alles nicht geschehen ist, kann man überhaupt gar nicht in eine erneuerbare Energie investieren. Wir haben hier Grundlagenarbeit zu leisten, bevor man überhaupt voran marschieren kann. Wir gehen insgesamt davon aus, dass wir uns mit den, Stand heute, vorhandenen Technologien in einer ziemlichen Sackgasse befinden. Es gibt viele Gebäude, das will ich auch klar und offen sagen, die man zum Beispiel mit einer Wärmepumpe versorgen



kann, das ist gar keine Frage. Es gibt viele Gebäude, die man auf andere Energien umstellen kann, aber es gibt eben auch zahlreiche Gebäude, wo das derzeit, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, ob das nun für den Selbstnutzer und Eigentümer ist, oder aber für die Vermieterinnen oder Vermieter, nicht möglich ist. Wenn man dann noch den Paragrafen 10 in diesem Gesetzentwurf sieht, der ja zum Beispiel von klimaneutralen Ersatzbrennstoffen ausgeht. Also nehmen wir an, die Kommune entscheidet sich jetzt für Biogas, dann ist das natürlich auch noch so eine Regelung, da es aus Sicht von Vermieterinnen und Vermietern überhaupt nicht sinnvoll ist, auf Biogas umzuschalten, weil man dann auf den Mehrkosten sitzenbleibt, immer unterstellt, das Biogas teurer ist als das natürliche fossile Brenngas. Auch das ist ja, im Prinzip, eine in das Gesetz gegossene Verhinderung von einer Umstellung auf erneuerbare Energien. Warum sollte ich denn als Vermieterin oder Vermieter auch noch die Mehrkosten des Gases übernehmen, die ich habe, wenn ich mein Haus auf erneuerbare Energien umstelle? Insofern ist das Ganze letztlich eine Krux und es ist dann halt nur noch eine Randnotiz, dass bei dieser Gesetzeskonstellation letztlich die Mietrinnen und Mieter durch besonders intensives Heizen ihr Gebäude in einen schlechteren Zustand versetzen können und dann im Folgejahr weniger CO<sub>2</sub>-Anteil bezahlen. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Danke auch. Jetzt Frau Badum.

**Abg. Lisa Badum (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Vielen Dank. Wir Grüne begrüßen es sehr, dass durch dieses Gesetz nochmal die Vermieter\*innen in den Blick genommen werden, weil es die Lenkungswirkung des CO<sub>2</sub>-Preises stark verbessert. Herr Dr. Warnecke, Herr Salewski, eine mittel- und langfristige Lenkungswirkung brauchen wir wohl, denn sonst wären die Häuser ja alle schon saniert und wir hätten mehr erneuerbare Wärme. Das ist ja offensichtlich nicht der Fall. Deswegen würde ich für die nächsten Jahre gerne ein bisschen besser vorbereitet sein und nicht gleich in die nächste Krise reinschliddern.

Und Frau Frensch, es gibt auch schon die Möglichkeit, Solarzellen auf Denkmal zu machen, wir haben das auch politisch vom Bund aus jetzt möglich gemacht. Also bitte noch informieren.

Es freut mich außerdem sehr, dass wir die CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch die Abschaffung der EEG-Umlage

bereits zurückgeben und durch das Klimageld auch weiter zurückgeben werden.

Jetzt aber zu meinen Fragen. Da möchte ich an Herrn Dr. Warnecke anknüpfen, weil Sie haben Recht. Es gibt ja einige Mieterinnen und Mieter, die nicht von diesem Gesetz adressiert sind. Nämlich die, die an der Fernwärme hängen. Deswegen, Herr Dr. Engelke, wäre meine Frage an Sie: Wie bewerten Sie das? Und sollte man diese Mieter\*innen dann möglicherweise auch in den Wirkungsbereich des Gesetzes mit hinein nehmen?

Meine zweite Frage wäre: Es gibt ja neben den normalen Wohngebäuden, das ist schon erwähnt worden, weitere Fälle, wie die Nichtwohngebäude, wo es eine andere Aufteilung gibt als das Stufenmodell, nämlich eine 50/50-Aufteilung. Wie bewerten Sie denn grundsätzlich die Anreizwirkung einer 50/50-Aufteilung im Vergleich zu einer Regelung, bei der die Mieter\*innen alles zahlen? Danke.

**Die Vorsitzende:** Herr Dr. Engelke.

**Dr. Thomas Engelke (VZBV):** Vielen Dank, Frau Abgeordnete. Zunächst einmal würde ich mich noch einmal ganz klar dafür aussprechen, ich habe das vorhin auch schon gesagt, dass dieses Gesetz tatsächlich eine Verbesserung zum Status Quo ist, nach dem eben die Mieter die gesamte CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Deswegen empfehlen wir, dieses Gesetz möglichst schnell umzusetzen und schnell zu implementieren. Ganz wichtig dabei ist natürlich, das ist jetzt auch schon mehrfach angesprochen worden, das mit der Einführung des Klimageldes in Beziehung zu sehen. Wir haben die CO<sub>2</sub>-Bepreisung immer unterstützt, aber immer gekoppelt damit, dass die Kosten, die entstehen, und zwar für die Mieter und für die Vermieter, komplett, also vollständig zurückgezahlt werden, um da dann auch wieder die Entlastung zu haben.

Dann zum Thema Fernwärme: Das ist richtig. Die Fernwärmesysteme über 20 Megawatt sind ja zurzeit hier gar nicht abgedeckt, weil die ja über das europäische Emissionshandelssystem laufen. Letztendlich, wird das eingepreist und geht dann vollständig zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter, insofern wäre das sinnvoll und gerecht, das tatsächlich auch mit zu berücksichtigen, sprich die Kostenaufteilung auch für alle Fernwärmesysteme entsprechend mit aufzunehmen. Wir haben uns immer wieder auch gegen diesen Anschluss- und Benutzerzwang ausgesprochen, damit eben genau



diese Probleme sowohl für die Vermieter, als auch für die Eigentümer nicht bestehen und die Fernwärme muss eben auch zeigen, dass sie attraktiv ist und dass sie ohne diesen Zwang auskommt, wobei wir grundsätzlich glauben, dass es eine gute Idee ist, die Fernwärme auszubauen, aber, wie gesagt, nur unter der Bedingung, dass die Verbraucherrechte hier auch gestärkt werden.

Dann zu den Nichtwohngebäuden ganz kurz: Dazu haben wir nicht genauer gearbeitet, aber grundsätzlich würde ich das auch so sehen, warum sollen nicht auch Nichtwohngebäude analog behandelt werden wie die Wohngebäude. Auch da wären dann ja die Anreize entsprechend auf die Mieter\*innen und Vermieter verteilt. Dankeschön.

**Die Vorsitzende:** Sie hätten noch 40 Sekunden, wenn Sie noch etwas sagen möchten.

**Dr. Thomas Engelke (VZBV):** Ja, ganz wichtig ist auch nochmal, das möchte ich nochmal betonen, dass wir jetzt diese Ausnahmesituation haben. Die Energie war billig, alle oder sehr viele haben sich auf Gas verlassen. Das ist jetzt anders und deswegen müssen letztendlich auch alle an einem Strang ziehen und schauen, wie man vom Gas wegkommt. Es müssen mehr Heizungen mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das sind aus unserer Sicht primär Wärmepumpen und Fernwärme, aber natürlich auch andere Technologien.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Herr Bernhard, Sie haben sich ja zugeschaltet, das heißt, Sie sind jetzt wieder der Fragesteller für die AfD? Dann wäre meine Bitte, vielleicht ein bisschen näher an das Mikro heranzugehen, weil Sie waren eben sehr schlecht zu hören. Jetzt hört man Sie gar nicht.

**Abg. Marc Bernhard (AfD):** Hört man mich jetzt besser?

**Die Vorsitzende:** Jetzt ist es besser, aber sehr leise.

**Abg. Marc Bernhard (AfD):** Also gut, ich versuche lauter zu sprechen oder ein bisschen näher hier ranzugehen. Meine Frage richtet sich an Herrn Salewski. Herr Salewski, Sie bezweifeln ja in Ihrer Stellungnahme, die uns vorliegt, dass sich die beabsichtigte Lenkungswirkung entfaltet. Sie sind, wie wir jetzt auch heute gehört haben, mit Ihrer Meinung da nicht ganz alleine. Deswegen jetzt auch nochmal an Sie die Frage: Teilen Sie unsere Auffassung, wonach im konkreten Fall, also jetzt zumindest im Gebäudebereich, die Abschaffung

der CO<sub>2</sub>-Steuer oder mindestens ihr Aussetzen aufgrund der aktuellen Energiepreisentwicklung, weil sie keine oder nur eine geringe Lenkungswirkung hat oder nur zu einer weiteren Belastung der Mieter und Vermieter führt, angezeigt wäre?

Die zweite Frage ist: Sie sprechen in Ihrer Stellungnahme auch von einer verfassungsrechtlich schwerwiegenden Belastung des Eigentumsrechtes der Eigentümer, weil die Eigentümer rechtlich für das Verhalten ihrer Mieter in die Verantwortung genommen werden. Ich würde Sie bitten, diese Einschätzung einmal näher zu erläutern und dabei insbesondere darauf einzugehen, welche Folgen Sie konkret für die Eigentümer sehen, wenn das Gesetz zum 01. Januar 2023 in Kraft tritt. Vor allem nochmal die Frage: Glauben Sie nicht, dass das dann am Ende faktisch auf die Kaltmiete durchschlagen würde? Weil irgendwo muss der Vermieter ja auch wirtschaftlich handeln, sodass am Ende dann doch faktisch die Kaltmieten steigen werden. Das wären die drei Fragen. Dankeschön. Ich hoffe ich war besser verständlich.

**Die Vorsitzende:** Das war besser. Herr Salewski, bitte.

**Dirk Salewski (BFW):** Vielen Dank. Ich habe eine Meinung, die habe ich kundgetan und die basiert auf mathematischen Berechnungen. Wenn das kommt, wird die Energie, die ohnehin sehr teuer ist, noch sehr viel teurer. Deswegen war mein Plädoyer fürs Aussetzen dieses Instruments. Wenn das auch Ihre Meinung ist, könnte man auch sagen Sie teilen meine Meinung. Das zu dem Thema.

Der verfassungsrechtliche Eingriff ist einfach. Bis-her war das Eigentum dahingehend geschützt, dass wir unsere Gebäudesubstanz gegen einen Mietzins vermieten und alles was an Verbrauchskosten entsteht, von den Nutzenden und Verbrauchern bezahlt wird. An diesem Grundsatz wird mit diesem Gesetz gerüttelt und deswegen gibt es Juristen, die uns beraten haben, die der Meinung sind, daraus könne man einen Eingriff in die Eigentümerrechte herleiten. Ob das richtig ist oder nicht, wage ich nicht zu beurteilen, weil ich ein schlicht strukturierter einfacher Kaufmann bin. Jetzt müssen Sie mir weiterhelfen. Ihre letzte Frage habe ich leider vergessen.

**Abg. Marc Bernhard (AfD):** Kein Problem. Die Frage, die noch offen ist, war die, ob die Kaltmiete dann höher wird.



**Dirk Salewski (BFW):** Ob die Miete dann höher wird, ist ein Marktgeschehen. In Gegenden, wo ich auch nicht weit von weg bin, das westfälische Münsterland zum Beispiel, wird es nicht gehen, Nettomieten zu erhöhen. In anderen Märkten ist die Regulierung so umfassend, dass eine Mieterhöhung nicht möglich ist. Wir haben auch über die Milieuschutzgebiete gesprochen, in denen eine Mieterhöhung nicht möglich ist. Da hat der Gesetzgeber uns über viele Jahrzehnte sehr freundlich begleitet, um uns nicht dazu zu bringen, Nettomieten bis wer weiß wohin zu erhöhen. Ob wir ihm dafür dankbar sind, dass weiß ich noch nicht so genau, aber ich denke nicht, dass diese Geschichte dazu führen wird. Mehr habe ich dazu auch nicht zu sagen.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Dann machen wir weiter mit Herrn Föst von der FDP.

**Abg. Daniel Föst (FDP):** Vielen Dank. Ja, das ist eine spannende Debatte mit interessanten Positionen. Ich muss mich zuerst einmal an Frau Frensch wenden, weil ja jetzt angedeutet wurde, dass Sie nicht informiert seien, was die Möglichkeiten im Milieuschutzgebiet oder beim Denkmalschutz anbelangt. Dann bitte nochmal: Kann man das einfach so machen? Ist das vergleichbar mit anderen Sanierungsmöglichkeiten?

Dann, weil Herr Dr. Engelke von der Verbraucherzentrale die Fernwärme mit ins Spiel gebracht hat, nochmal zur Fernwärme. Wie sinnvoll ist es, wenn wir den Bereich da auch noch mit reinpacken? Ich mache mir da Sorgen, dass dann alles viel zu komplex wird.

Jetzt haben wir sehr viel über wohnen geredet und sind nun doch auch nochmal kurz auf die Nichtwohngebäude gekommen. Ich bin ja grundsätzlich der Meinung, dass eine Pauschale 50/50-Aufteilung nicht gerecht ist. Das bestraft die, die bereits investiert haben und es belohnt nicht die, die noch zusätzlich investieren. Von daher halte ich eine 50/50-Aufteilung für nicht gerecht. Trotzdem sieht das Gesetz jetzt erst einmal vor, dass das Gesetz bei Nichtwohngebäuden eine 50/50-Aufteilung bekommt. Da wurde angedeutet, dass das doch relativ einfach zu machen sei. Vor welchen Herausforderungen stehen wir?

Und wenn nach Ihren Antworten noch Sekunden übrig bleiben, ich habe jetzt mehrfach gehört, dass sich Investitionen in die Energieeffizienz in jedem

Fall immer rechnen. Da würde mich doch mal von den Bestandshaltern hier interessieren, ob das so zutrifft oder ob das etwas zu vereinfacht ist. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Dann würde ich sagen, wir starten mit Frau Frensch und schauen dann noch wieviel Zeit übrig bleibt und wer dann noch sprechen kann. Danke.

**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Herzlichen Dank. Also, Solarzellen auf denkmalgeschützte Dächer: Natürlich ist das im Einzelfall möglich, aber wenn Sie sich vorstellen, Sie haben eine 70er Jahre Anlage mit einem Flachdach und möchten Solarzellen implementieren, die dann auch einen hohen Wirkungsgrad entfalten und Mieterstrom erzeugen können, oder Sie haben ein Mansarddach in der Innenstadt mit vielen Dachgauben und versuchen irgendwo dazwischen noch eine Solarzelle einzufügen, die dann auch noch die falsche Ausrichtung hat, dann, glaube ich, erübrigt sich diese Frage. Wir sind eine Familienstiftung und wir sind sehr langfristig orientiert. Wir versuchen unsere Gebäude auch in der Innenstadt zu ertüchtigen und wir sind schlicht bei den denkmalgeschützten Gebäuden nicht in der Lage, das umzusetzen. Vielleicht theoretisch und rechtlich irgendwann einmal, faktisch und auch wirtschaftlich ist das völlig undenkbar.

Zweitens das Thema Fernwärme: Meines Erachtens ist zur Fernwärme alles im Brennstoffemissionshandelsgesetz gesagt und auch deutlich die Lenkungswirkung für die eben nicht dort erfassten Anlagen dargelegt und genau so haben Sie dieses Gesetz jetzt aufgebaut. Das halte ich für sinnvoll. Bei allem was gesagt wurde, wir diskutieren natürlich heute über den Gesetzentwurf, der langfristig auch einer Grundlage der Aufteilung dienen soll. Langfristig heißt hoffentlich auch über eine Zeit hinaus, die wir jetzt gerade erleben. Wir wissen auch, dass die Tonne CO<sub>2</sub>, die heute sicherlich keine große Rolle spielt, was die Kosten betrifft, auch in der Zukunft einen anderen Preis haben wird und dafür sind natürlich diese Aufteilungsgeschehen auch jetzt in der Diskussion. Das war mir noch einmal ganz wichtig, dass man das hier vielleicht auch nochmal verdeutlicht.

Sie haben nach den Nichtwohngebäuden gefragt. Also, 50/50 ist jetzt eine Krücke, die mit Ausnahme der sehr effizienten Gebäude, und Sie wissen es



selber, gerade im Nichtwohnungsbereich gibt es ja sehr hoch zertifizierte Gebäude, die echte Leuchttürme sind, beispielsweise das EDGE am Südkreuz ist ein energieneutrales Gebäude. Da wäre es jetzt irgendwie komisch, wenn der Vermieter da noch etwas zahlen müsste. Ansonsten hatte ich schon vorher darauf abgehoben, es gibt eben ganz unterschiedliche Nutzungen und deswegen ist es im Nichtwohngebäudebereich tatsächlich notwendig, nicht nur diese Energieeffizienzklassen zu definieren, sondern eben auf der anderen Seite auch auf eigene Nutzungsarten einzugehen. Das wird bereits versucht, und jetzt komme ich wieder zu einer Abkürzung, mit der man versucht den Klimapfad für unterschiedliche Nutzungsarten abzubilden, und genau das könnte auch eine Grundlage für ein Stufenmodell sein, das wir dann später auch bei den Nichtwohngebäuden übernehmen könnten.

Jetzt beeile ich mich noch einmal. Investitionen in energieeffiziente Maßnahmen, da kann ich Ihnen eines sagen: Wenn wir modernisieren, dann legen wir teilweise maximal 30 bis 50 Prozent der investierten Kosten um. Der Rest ist nämlich kein Modernisierungsanteil. Viele Dinge, die wir machen, müssen wir natürlich ohnehin machen. Wenn ich ein dreifachverglastes Isolierglasfenster einsetze, das einen tollen Effizienzwert hat, vorher aber ein zweifachverglastes drin hatte, dann ist eben nur das Addendum zu dreifach noch umlegbar, aber keineswegs das Fenster einschließlich des Rahmens. Das ist wichtig, dass wir uns das vergegenwärtigen. Das ist keine Gelddruckmaschine für Vermieter.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Die Zeit reicht jetzt nicht mehr. Ich habe aber allgemeines Nicken von den Herren von rechts gesehen. Ich würde sagen, wir machen jetzt weiter mit der Fraktion DIE LINKE., Frau Lay, bitte.

**Abg. Caren Lay (DIE LINKE.):** Vielen Dank. Bevor ich jetzt auch nochmal so eine Detailfrage stelle, hätte ich gerne ein Stimmungsbild der Sachverständigen. Vielleicht können sich diejenigen melden, die nicht dafür sind, dass diese Gesetz am 1. Januar 2023 in Kraft tritt. Gut. Ich sehe schon, es gibt große Skepsis bei vielen Sachverständigen, dieses Gesetz jetzt so einzuführen und es nicht auszusetzen, aufgrund vieler Problemlagen.

Ich würde jetzt nochmal zum Thema Gasetagenheizung kommen.

## Zwischenrufe

Es haben ja jetzt nun sehr viele gesagt, dass das Gesetz angesichts der Energiekrise keine Lenkungswirkung hat und dass es ungerecht für Mieterinnen und Mieter sei. Also wenn BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die SPD trotzdem daran festhalten wollen, dann können sie das machen, aber ich muss es nicht gut finden.

Jetzt nochmal zur Gasetagenheizung. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Mieterinnen und Mieter, so habe ich das jetzt verstanden, das dann selber ausrechnen sollen und die organisatorische Abwicklung übernehmen sollen, also selber den CO<sub>2</sub>-Preis für ihre Wohnung errechnen sollen. Deswegen nochmal meine Frage an Herrn Bartels und Frau Dr. Weber-Moritz, wie Sie das finden, und ob das realistisch ist.

**Die Vorsitzende:** Herr Bartels.

### Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e.V.):

Danke für die Frage. Ich denke, Frau Dr. Weber-Moritz und ich können uns die Frage teilen. Natürlich ist es möglich, dass die Mieterinnen und Mieter das machen, aber es ist natürlich auch, wie die Wohnungswirtschaft ja auch schon in ihren Stellungnahmen geschrieben hat, sehr bürokratisch und umständlich. Der Zeitfaktor, der hier angesetzt wird, ist sicherlich sehr optimistisch hochgerechnet, insofern stimmen wir da auch überein. Natürlich ist es idiotisch, dass man in einer kalten Wohnung sitzt, nicht heizt, und deshalb sogar noch eine Klasse höher rutscht, weil man ja nicht heizt, dass hatte Herr Dr. Luczak mal öffentlich gesagt, sofern auch da Zustimmung. Es ist idiotisch, man heizt nicht, rutscht dadurch in eine höhere Klasse und muss dann im Kalten sich noch den Verbrauch ausrechnen. Es ist ein bisschen schizophren. Ich weiß nicht, wer von Ihnen jetzt das Wuppertal Ergebnis von Greenpeace gelesen hat. Wir müssen jetzt handeln, wir müssen jetzt mit massiven Fördergeldern den Umbau in die Erneuerbaren betreiben. Wir reden hier über ein Klein Klein. Das ist wirklich nicht zu vermitteln. So wichtig die Anhörung ist, aber man muss auch sagen, da sitzen die Mieterinnen und Mieter mit den Gasetagenheizungen. Gut, das ist jetzt nicht super ökologisch. Das ist insofern auch kritikwürdig. Viele von unseren Mitgliedern haben auf ihre Gasetagenheizung beharrt. Die Zeiten sind jetzt vorbei, aber die wollten eben keine Modernisierung, weil die Modernisierung eben



nicht bezahlt werden konnte oder auch nicht einsehbar war. Wir haben ja eine Umlage von elf Prozent. Jetzt haben wir acht Prozent. Dauerhaft. Das war der Grund, warum die Mieterinnen und Mieter mit diesen Gasetagenheizungen so viel Angst hatten vor einer Modernisierung. Die Situation ist schon so, dass der Bürokratietermin hier auch zugeschlagen hat oder zuschlagen würde, wenn wir dieses Gesetz bekommen. Das können wir nicht unterstützen.

**Die Vorsitzende:** Frau Dr. Weber-Moritz.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Wir sehen das sehr problematisch, dass Mieter, also Selbstversorger in dem Fall, die Ansprüche dem Vermieter gegenüber geltend machen müssen. Das heißt ja, dass sie erst einmal selber ausrechnen müssen. Das müssen sie korrekt berechnen. Dann müssen sie diesen Anspruch geltend machen und dem Vermieter ein Schreiben zukommen lassen und der muss es dann erstatten. Jetzt müssen wir aber davon ausgehen, dass eine Reihe von Mieterinnen vielleicht gar nicht den Informationsstand hat, ob und wie diese Möglichkeit überhaupt besteht. Wir gehen davon aus, dass aufgrund von Unkenntnis eine ganze Reihe von Mieterinnen den Anspruch gar nicht geltend machen wird. Wir fordern an der Stelle eine Verbesserung des Gesetzentwurfes, nämlich, dass die Information verpflichtend von Vermieterseite, auch an die Selbstversorger, geleistet wird. Der Vorschlag des Bundesrates, an der Stelle wird ausdrücklich von uns unterstützt.

Da ich nicht mehr so viel Zeit habe, noch zwei Punkte. Erstens zur Fristverlängerung: Der Vermieter hat zwölf Monate Zeit, die Mieter haben nur sechs Monate Zeit, den Anspruch gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Das muss auch auf ein Jahr synchronisiert werden. Den Rest schaffe ich jetzt nicht mehr.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Und weil wir auch so diszipliniert unterwegs sind, haben wir sogar Zeit für eine dritte Fragerunde. Also insofern verwahren Sie sich Ihre Antworten. Und wir starten direkt in die dritte Runde, mit der Frau Dr. Martens von der SPD.

**Abg. Dr. Zanda Martens (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich habe zufälligerweise anknüpfend an die letzte Frage genau zu diesem Thema eine Frage an Frau Dr. Weber-Moritz. Vielleicht können Sie dann jetzt die Gelegenheit nutzen, um das noch

zu erörtern. Meine Frage: Selbstversorger und die Geltendmachung. Da haben Sie ja auch in der Stellungnahme geschrieben, dass noch rechtlicher Regelungsbedarf besteht, im Hinblick auf die Überforderung von Selbstversorgern und das Kürzungsrecht. Also vielleicht nutzen Sie jetzt die Gelegenheit das einmal auszuführen.

Und eine zweite Frage habe ich sowohl an Frau Dr. Weber-Moritz, als auch an Herrn Dr. Engelke. Wie bewerten Sie die Komplexität der Berechnungen? Könnte, aus Ihrer Sicht, die Einführung eines Onlinetools zur vereinfachten Berechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten Abhilfe schaffen? Soll, gegebenenfalls, dieses von staatlicher Seite aus angeboten werden? Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Frau Dr. Weber-Moritz, Sie starten.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB):** Danke. Wenn ich es gewusst hätte, hätte ich mich eben nicht so beeilen müssen, aber das konnte ich nicht ahnen. Ich wiederhole das jetzt nicht noch einmal, was ich gesagt habe, aber anknüpfend an die Fristen: In der Tat halten wir es nicht für gerecht, dass der Vermieter eine Frist von 12 Monaten hat, den Mieterinnen das Geld zurückzuerstatten, aber die Mieter nur sechs Monate hier zur Verfügung haben. Das ist das eine. Das andere ist, dass wir gerne an der Stelle die Möglichkeit hätten, dass der Mieter das nicht einfordern muss, sondern dass er auch die Möglichkeit hat, sich das im Rahmen der laufenden Mietzahlung einfach erstatten zu lassen, so dass das mit der Miete verrechnet wird.

Zu der Frage nach dem Onlinetool: In der Tat, alles was die Komplexität verringert, ist gut und richtig. Wir könnten uns verschiedene Varianten vorstellen, wie man diese Informationen an die Mieterinnen und Mieter bringt. Einmal die Vermieter, die sich ja dann auch gerne, wahrscheinlich, darum kümmern, dass das alles fach- und sachgerecht an die Mieterinnen und Mieter geliefert werden kann. Eine Alternative wäre, das über die Brennstofflieferanten zu machen, weil man davon ausgehen muss, dass die Daten, die der Vermieter über die Brennstoffrechnung bekommt, vielleicht nicht allen Mieterinnen im gleichen Maße zur Verfügung stehen. Es braucht sozusagen einen Weg, entweder die Vermieter, die Brennstofflieferanten oder das können auch die Mietervereine oder andere Stellen sein,



die Beratungen machen, die dann ermöglicht bekommen, dass diese Information den Mietern zur Verfügung stehen. Weil sonst sehen wir, in der Tat, das Problem, dass viele das gar nicht machen werden. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Herr Dr. Engelke.

**Dr. Thomas Engelke (VZBV):** Es ist davon auszugehen, dass die Komplexität tatsächlich hoch ist und insbesondere natürlich zu Anfang, wenn das System neu eingeführt ist und auch für alle neu ist und das Viele vor große Herausforderungen stellen wird. Insofern würden wir so ein Onlinetool für die Vermieter\*innen und Mieter\*innen auch sehr begrüßen, sodass dort alle Informationen gesammelt werden und das ist dann auch standardisiert, das ist leichter nachzuvollziehen, und dass gegebenenfalls dann auch, im Zusammenhang mit diesem Onlinetool, gute Energieberatungen durchgeführt werden können.

**Die Vorsitzende:** Als Nächstes Herr Kießling für die CDU/CSU.

**Abg. Michael Kießling (CDU/CSU):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende, vielen Dank. Ich habe eine Frage, und zwar an Herrn Dr. Warnecke. Wenn wir auf das Thema KfW 55 gehen und sagen, da sind die Vermieterkosten freigestellt. Wie, glauben Sie, , dass die Mieter oder die Vermieter in Zukunft freigestellt werden können? Wenn ich in den Bestand gehe und sage, ich muss auf KfW 55 sanieren. Wie realistisch ist das, dass ein Vermieter in die Lage versetzt wird, in Zukunft die Umlage nicht mehr bezahlen zu müssen? Ziel ist ja eigentlich, von dieser ganzen Umlagethematik, dass wir CO<sub>2</sub>-neutral heizen und auch das Gebäude betreiben wollen. Da schließt sich die nächste Frage an: Gibt es Erhebungen, wie viel CO<sub>2</sub> auf das Thema Heizen entfällt und wie viel CO<sub>2</sub> auf das Thema Wasser entfällt? Weil heizen würde ja den Vermieter auf das Thema Wärmedämmung ansprechen und Warmwasserbedarf eher auf die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung.

Die andere Frage, die ich noch habe, geht an Frau Frensch. Sie haben das Thema Evaluierung angeprochen. Warum fordern Sie eine Evaluierung vom Gesetz schon 2024 und 2026? Warum ist das aus Ihrer Sicht nötig? Das würde mich noch interessieren.

**Die Vorsitzende:** Herr Dr. Warnecke zuerst.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Knapp zwei Minuten, ist die Hälfte. Wie kann man das finanzieren, um auf den KfW 55-Standard zu kommen? Letztlich wird diese Frage bei jeder Immobilie und jedem Eigentümer individuell beantwortet werden müssen, aber angesichts der Preissituation der fossilen Brennstoffe, die ja nichts weiter ist als ein Super-CO<sub>2</sub>-Preis, das muss man so sagen, wird es das natürliche Interesse eines jeden Immobilieneigentümers sein, auch von Vermieterinnen und Vermietern, primär jetzt in eine Heizungsanlage zu investieren, die CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden kann. Die Gebäudehülle muss jetzt erstmal sekundär sein, zumindest bei den Gebäuden, bei denen die Gebäudehülle nicht völlig katastrophal ist. Es ist ja immer nur ein Portemonnaie vorhanden bei privaten Eigentümern, denen übrigens 80 Prozent aller Wohneinheiten in Deutschland gehören. Die müssen adressiert werden. Dieses eine Portemonnaie ist ja jetzt sinnvoller geöffnet in Richtung erneuerbare Energien. Wenn man als Immobilieneigentümer diese Möglichkeit hat, so will ich es mal sagen, würde man in die Richtung gehen. Dort wo die Möglichkeit nicht besteht, weil man eben keine Möglichkeit hat vom Gebäudetyp her, von den Gesamtkosten her oder eben von der Zulieferung an Energie her, dann geht man eher auf die Gebäudehülle, aber bei den meisten Gebäuden, um es klar zu sagen, kriegen wir KfW 55 nur über die Beheizungsart hin, aber nicht über die Gebäudehülle. Das ist eindeutig.

Zum Heißwasseranteil: Je älter das Gebäude, desto höher ist der Heizkostenanteil an den Gesamtkosten. Je moderner das Gebäude, desto mehr übernimmt die Warmwasserproduktion an Kosten. Das ist ja auch klar, bei einem Gebäude das dann fast keine Energie mehr braucht und nur durch die menschliche Wärme geheizt wird, da reduziert es sich dann fast schon auf die Warmwassererzeugung. Das kann man so grob sagen. Es schwankt bei den meisten Gebäuden irgendwo zwischen 50/50 und 80/20.

**Die Vorsitzende:** Frau Frensch.

**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Ich darf anschließen. Vielleicht noch eines: Wir werden natürlich nie darum herum kommen, auch die Gebäudehülle anzuschauen, weil dem Klimapfad zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, dem müssen wir natürlich so, wie die Gesetzgebung heute ist,



folgen.

Jetzt zur Evaluierung: Wir haben über viele offene Punkte diskutiert, und auch wenn es grundsätzlich begrüßenswert ist, dass es das Stufenmodell und nicht mehr die pauschale Umlage gibt, gibt es eben viele Punkte, die sicherlich jetzt Brücken sind, bis eine andere und eine noch bessere Lösung gefunden ist. Da ist insbesondere das Thema mit den Nichtwohngebäuden noch einmal hervorzuheben, aber auch das Thema mit den Selbstversorgern ist mit Sicherheit nicht trivial. Aus diesem Grund ist auch der Umgang mit Denkmalpflegeimmobilien wichtig und mit Milieuschutz. Das sind alles Themen, bei denen es wichtig ist, dass wir uns die Dinge in zwei Jahren noch einmal vornehmen und ganz pragmatisch noch einmal überprüfen, ob es richtig oder falsch ist. Das Ganze auch, um dann tatsächlich zeitnah Verbesserungen einführen zu können, vor 2026. Diese Zeit sollten wir nutzen, die Verbesserungen dann auch miteinander zu diskutieren und umsetzen zu können. Ich finde, je schneller eine Evaluierung durchgeführt werden kann, desto besser für dieses Gesetz. Man merkt hier ja auch, dass sehr lebhaft diskutiert wird und das Gesetz viele Diskussionspunkte hat, es noch besser und präziser zu gestalten durch die Evaluierung wäre richtig.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Frau Steinmüller, bitte.

**Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**: Vielen Dank, für die kontroverse und lebhafte Debatte. Das macht mir ja auch ein bisschen Spaß. Es zeigt, das ist auf jeden Fall ein Gesetz, wo aus meiner Sicht, Bedarf ist und wo ich froh bin über Ihre Stellungnahmen. Ich habe nochmal eine Frage zu der Umlagefähigkeit der Kosten für die Anpassungen. Das ist ja bisher nicht geregelt. Meine Frage geht an Frau Dr. Weber-Moritz: Glauben Sie, dass da auch nochmal irgendein Bedarf ist, dass man die Verwaltungskosten der Vermieter auf die Mieterinnen und Mieter umlegt? Oder wie stehen Sie dazu, dass es bisher in den Verhandlungen nicht geregelt war? Sollte man Mieterinnen und Mieter weiter belasten oder glauben Sie, die Vermieterinnen und Vermieter können das organisatorisch ganz gut selber stemmen?

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB)**: Welche Verwaltungskosten meinen Sie konkret?

**Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**: Die bei der Anpassung der Heizkostenabrechnung entstehen für die Vermieter.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (DMB)**: Jetzt mal nur auf die CO<sub>2</sub>-Kosten bezogen, ist es so, dass wir der Auffassung sind, wenn ein Vermieter das über einen Messdienstunternehmen beispielsweise abrechnen lässt, dass das auf jeden Fall Verwaltungskosten sind, und dann entsprechend nicht umgelegt werden sollten. Ganz generell, die Position zu dem Modell, ich hatte es ja eingangs gesagt, natürlich sind wir der Auffassung, dass es grundsätzlich besser gewesen wäre, diese CO<sub>2</sub>-Bepreisung nicht auf der Mieterseite zu belassen, das ist klar. Wenn es jetzt so kommt, ist das definitiv der richtige Schritt, weil wir ja jetzt die Kosten noch zu 100 Prozent auf der Mieterseite haben. Das wird ja manchmal vergessen. Das wird ja auf jeden Fall jetzt schon mal verbessert, ganz deutlich verbessert, insofern ist es gut. Wir haben Kritik, was dieses Gesetz grundsätzlich angeht. Das habe ich ja nochmal deutlich gemacht, Da gibt es noch einige Verbesserungsbedarf, den wir auch in der Stellungnahme sehr ausführlich dargestellt haben, aber ganz grundsätzlich ist es ein Schritt in die richtige Richtung. Wir hätten uns gewünscht, dass es anders gewesen wäre, aber immerhin müssen jetzt die Mieterinnen und Mieter nicht mehr komplett die CO<sub>2</sub>-Kosten zahlen.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Warnecke, bitte.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland)**: Vielen Dank, Frau Steinmüller. Ich wollte auch nur etwas Beruhigendes sagen, dass Sie sicherlich gerne hören. Die Betriebskostenabrechnungen müssen von Vermieterinnen und Vermietern bezahlt werden und die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und -Bepreisungs'erstattung und -Umlage und alles Mögliche läuft über die Betriebskostenabrechnung. Der Maßstab sind die Heizkostenabrechnungen, aber das erfolgt über die Betriebskostenabrechnung, dass die Kosten dieses Gesetzes allein bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern und den sonstigen Vermieterinnen und Vermietern liegen. Deswegen, ich glaube, da können Sie auch mit leben mit der Rechtslage. Ich würde es mir anders wünschen, aber die Situation ist so, da können Sie gar nichts mehr in Ihrem Sinne verbessern, es ist schon voll auf der Eigentümerseite.

#### Zwischenrufe

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Luczak: Nein. Herr



Dr. Warnecke. Wollen Sie das noch zu Ende führen? Sie haben noch Zeit.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland)**

Ich wollte jetzt nicht unhöflich sein, Frau Steinmüller hat mir die Zeit gegeben. Ich glaube, ich habe die Frage, die Sie gestellt hat beantwortet und dann würde ich es dabei belassen.

**Die Vorsitzende:** Frau Steinmüller, haben Sie noch eine Rückfrage? Dann machen wir jetzt weiter mit der AfD. Herr Bernhard, Sie sind wieder eingebunden. Ich gehe mal davon aus, dass Sie die nächste Frage stellen.

**Abg. Marc Bernhard (AfD):** Ja, ich stelle die nächste Frage. Ich hätte nochmal eine Frage an Herrn Dr. Warnecke. Sie hatten ja in Ihrer Stellungnahme geschrieben, Sie hatten das auch schon ein bisschen angerissen, aber vielleicht können wir da noch ein bisschen mehr ins Detail gehen: Die Aufteilung unterstellt eine echte Wahlfreiheit des Eigentümers, sein Gebäude klimaneutral zu machen und will Anreize setzen und so weiter. Dann sagen Sie weiter, diese Wahlfreiheit existiert in Wirklichkeit aber nicht, weil weder sind geeignete und bezahlbare Technologien verfügbar, noch ausreichend klimaneutrale Energieträger. Jetzt ist die Frage, wie realistisch ist das denn tatsächlich. Wir wissen ja, dass große Teile des Gebäudebestands relativ alt sind. Ich glaube, wenige Prozent sind die letzten zehn Jahre gebaut worden. Wie realistisch ist das denn, dass man überhaupt auf diesen Standard kommt? Gibt es diese geeigneten Technologien? Sie sagen nein, vielleicht können Sie dazu etwas ausführen. Sie sagen auch, sie sind nicht bezahlbar. Diese beiden Punkte.

Dann sind Sie ja in Ihrer Stellungnahme sehr intensiv auf den Zeitaufwand eingegangen, den insbesondere die Kleinvermieter, die ja die große Mehrheit darstellen, haben, um dieses Gesetz umzusetzen. Wenn Sie da vielleicht noch ein paar Ausführungen machen könnten, wie aufwendig das ist, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die meisten von denen ja über 60 Jahre alt sind, wahrscheinlich Rentner sind und nicht mit den modernen Medien erfahren sind und so weiter, und sich da eben ein bisschen schwer tun. Wenn Sie diese beiden Sachen nochmal ausführen könnten.

**Die Vorsitzende:** Herr Dr. Warnecke.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland)**

Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Zu den drei Punkten und der eingeschränkten Wahlfreiheit haben wir drei Beispiele geliefert. Ich glaube, Sie sind hier heute schon thematisiert worden. Ich gehe da aber gerne nochmal drauf ein. Erstens gehen wir davon aus, dass es bei zahlreichen Gebäuden heute noch an bezahlbaren Technologien mangelt. Das sind Mehrfamilienhäuser im Innenstadtbereich, wo zum Beispiel Wärmepumpen oder der Umbau auf Niedrigtemperatur schlicht und ergreifend derzeit zu wirtschaftlich vertretbaren, und damit auch für die Mieterinnen und Mieter bezahlbaren Konditionen bisher nicht möglich ist. Zum Zweiten haben wir in Deutschland 42 Millionen Haushalte, die, ein bisschen mehr als die Hälfte, auch wenn dort nicht die Mehrheit der Menschen lebt, Mieterhaushalte sind, und viele dieser Mieterhaushalte leben in Wohnungen, die Eigentumswohnungen sind. Insgesamt sind es acht Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland. Das heißt, in diesen acht Millionen Einheiten kann ein Eingriff in die Heizung nur erfolgen, wenn die gesamte Eigentümerge meinschaft dies in einer WEG-Versammlung erst debattiert und dann gibt es verschiedene Mehrheitsschlüssel, die hoch komplex sind, da wollen wir mal heute nicht drauf eingehen. Da scheitere ich auch dran, Herr Daldrup, gebe ich offen und ehrlich zu, die unterschiedlichen Abstufungen von Mehrheiten für die einzelnen Maßnahmen hier darzustellen, aber es gibt Mehrheitsschlüssel und die muss man dann erreichen. Auf jeden Fall kann die einzelne Eigentümerin, der einzelne Eigentümer nicht von sich aus sagen, ich stelle jetzt mal eben um. Wer schon einmal eine Eigentümerversammlung erlebt hat, ich lade Sie alle herzlich gerne ein, Sie können das mit uns, bei Haus & Grund, auch bei sich im Wahlkreis gerne mal verfolgen, wird sehen, dass es ein theoretisches Unterfangen ist, wenn man meint man könne das mal eben durchsetzen, weil es eben um viel Geld geht.

Dann der dritte entscheidende Punkt, den ich auch schon angesprochen hatte, und das mache ich auch gerne nochmal in Anwesenheit eines Vertreters der für den Deutschen Städtetag, den Deutschen Städte- und Gemeindebund und den Deutschen Landkreistag spricht, wenn man nicht weiß, mit welcher Energie man in den nächsten zehn Jahren versorgt werden soll, kann man sich nicht für eine Heizanlage entscheiden. Man sollte in dieser Phase mit einem Schuss das Ziel treffen, sprich es muss jetzt eine Investition in die richtige Heizung sein.



Wir können nicht bis 2040 drei verschiedene Heizungen in die Gebäude einbauen. Das ist finanziell überhaupt nicht zu stemmen. Da nickt sogar der Vertreter des Deutschen Mieterbundes. Ich sage es deswegen in aller Deutlichkeit, das sage ich auch Ihrem Präsidenten in einer Tour, die Kommunen sind für die Wärmeplanung und für den Versorgungsatlas verantwortlich. Das weiß sogar das BMWK und hat leider festgestellt, dass die Länder das umsetzen müssen, um sie zu verpflichten. Sie haben also Glück, dass wir in Deutschland drei Ebenen haben, sonst wären die Städte da schon längst vom Bundeswirtschaftsminister verpflichtet worden. Das sind die Hürden, die wir da haben und die wir in Zukunft meistern müssen. Das ist der Grund, warum der Anreiz und die Machbarkeit in vielen Teilen eben nicht bestehen.

**Die Vorsitzende:** Dankeschön. Die nächste Frage stellt Herr Föst von der FDP.

**Abg. Daniel Föst (FDP):** Vielen Dank an alle Experten für die sehr klaren Ausführungen. Das ist sehr angenehm gegenüber der Politik, die wir oft verfolgen. Wir haben ja festgestellt, in dem Gesetzentwurf, dass das Hauptziel ist, CO<sub>2</sub> einzusparen. Also sowohl beim Nutzer anzureizen, beim Eigentümer, beim Verbraucher, als auch beim Vermieter. Hierzu haben wir den Paragrafen 10, der besagt, wenn durch einen Energieträgerwechsel höhere Kosten entstehen, dann darf das nicht umgelegt werden beziehungsweise dann muss der Vermieter die Kosten tragen. Deswegen, Frau Frensch: Ist das sinnvoll? Hilft uns das auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität? Das Gleiche auch an Herrn Dr. Warnecke, weil Sie hatten es ja vorhin auch in Ihrem Statement erwähnt, diesen Paragrafen 10, der Energieträgerwechsel, der zumindest auch die Frage berührt: Wie frei können wir neue Anlagen wählen und wie werden wir möglichst schnell CO<sub>2</sub>-neutral?

Dann habe ich noch einen Punkt, nur an Sie, Herr Dr. Warnecke, weil Sie der einzige sind, der in der Stellungnahme darauf eingegangen ist, dass wir vielleicht eine Regelung bräuchten für Härtefälle im BGB. Also für Fälle, in denen nicht saniert werden kann, weil der Vermieter einen Härtefall geltend macht. Wenn Sie das vielleicht noch einmal ausführen würden. Das ist momentan noch gar nicht vorgesehen. Welche Möglichkeiten der Sanierung bleiben dann noch? Was passiert, wenn so ein Härtefall festgelegt wird, et cetera.

Die **Vorsitzende:** Frau Frensch, bitte.

**Stefanie Frensch (Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG):** Zu den CO<sub>2</sub>-Einsparungen: Die Lenkungswirkung ist ja der Kern dieses Gesetzes und am Ende geht es darum, dass wir die Klimaneutralität und die Klimaziele erreichen. Natürlich ist ein ganz wesentliches Medium auch, wie können wir zukünftig mit Energie versorgen. Ich habe vorher schon die noch nicht vorhandene Sektorkopplung angesprochen. Das werde ich auch nicht müde zu tun, weil eben Gebäude und Energieversorgung eigentlich immer zusammen gedacht werden müssen und nicht einzeln gedacht werden können. Jetzt sind wir noch nicht soweit, aber natürlich ist es, wenn wir über CO<sub>2</sub>-Preise reden und über die Umlage reden, total entscheidend, dass wir insgesamt dort reduzieren. Wenn sich ein Vermieter bereit erklärt, ein anderes Medium zu wählen, dass diesem Ziel zu 100 Prozent Rechnung trägt, dann ist es merkwürdig, wenn er auf den Kosten sitzen bleibt und auch überhaupt kein Anreiz für ihn. Deswegen an der Stelle, ich glaube, Herr Dr. Warnecke, Sie hatten das gesagt, bin ich vollkommen mit Ihnen einer Meinung, dass das sicherlich ein Thema ist, das Ihnen nicht weiterhilft, CO<sub>2</sub> zu reduzieren und Kosten zu lenken, sondern das wird eher blockieren und aus diesem Grund halte ich das auch nicht für sinnvoll.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Dem kann ich mich nahtlos anschließen. Ich sage es nochmal eine kleine Nuance schärfer: Es ist nicht nur nicht sinnvoll, es ist kontraproduktiv. Die Realität ist natürlich, wir sind hier in einem Bereich, in einem Gesetzespaket insgesamt, bei dem es darum geht, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Ziel ist der klimaneutrale Gebäudebestand. Das war der Grund für die Einführung des CO<sub>2</sub>-Preises. Das ist sogar, auch wenn ich finde, dass die Begründung nicht zum Inhalt des Gesetzes passt, der Grund für dieses Gesetz. Wenn ich dann im Gesetz eine Regelung habe, die den Einsatz von CO<sub>2</sub>-neutralen Ersatzbrennstoffen für eine Partei zu einem finanziellen Risiko macht, weil ja der private Vermieter alleine das gesamte Kostenrisiko übernehmen muss, dann muss ich ganz ehrlich sagen, ist das genau das Gegenteil eines Anreizes in CO<sub>2</sub>-neutrale Energie. Genau das Gegenteil. Der Paragraf 10 ist ein Paragraf, der eher zu weniger erneuerbarer Energie im Gebäudebestand führen wird, weswegen mich wundert, dass



er im Gesetz enthalten ist. Er mag von dem einen oder anderen Wunsch getrieben sein, aber definitiv nicht vom Klimaschutz.

Noch zu der Regelung, Herr Föst, zu Paragraf 555 d Absatz 2 BGB: Wir haben im Mietrecht die Regelung, ich will es neutral darstellen, dass eine Modernisierung von Mietern gestoppt werden kann, in dem Moment, in dem es für die Mieter ein Härtefall wäre. Das ist jetzt erstmal so, und wir sagen nur, wenn in solchen Fällen der Mieter die energetische Modernisierung verhindern kann, dann darf das nicht bei der CO<sub>2</sub>-Aufteilung zu Lasten des Vermieters gehen, denn das ist dann ein im Interessenhorizont der Mieterin oder des Mieters liegender Aspekt und deswegen sollte zu den Ausnahmeregelungen auch der Fall des Paragrafen 555 d Absatz 2 BGB dazu gehören. Vielen Dank.

**Die Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Der letzte Fragesteller in dieser Anhörung ist Herr Lenkert von DIE LINKE..

**Abg. Ralph Lenkert (DIE LINKE.):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich möchte erst nochmal klarstellen, dass das Brennstoffemissionshandelsgesetz eingeführt worden ist, um von fossilen Rohstoffen im Gebäudesektor weg zu kommen. Im Moment haben wir eine Preissituation, die dermaßen stark ist, dass der Drang von allen Seiten sehr groß ist, davon weg zu kommen. Das heißt, dann wäre es zumindest sinnvoll, um die Bevölkerung nicht zu überfordern, dieses Gesetz so lange auszusetzen, wie sich die Energiepreise so hoch bewegen, wie sie sich jetzt bewegen. Das ist die Forderung, die wir an dieser Stelle haben.

Ich möchte ganz kurz auf Herrn Dr. Warnecke eingehen, mit seiner Wahlfreiheit für den Träger der Versorgung für die Heizung. Da geht meine Frage dann an Herr Bagner: Wie stellen Sie sich das als Kommune vor? Als Gemeinde- und Städetag, wenn Sie parallel die Infrastrukturen für Strom ausbauen sollen, Fernwärme ausbauen sollen und Gasnetze erhalten sollen. Sind Sie da nicht auch überfordert oder hätten Sie da auch lieber eine Wahlfreiheit? Das wäre die erste Frage. Und wer soll dann die Kosten tragen, dieses Ausbaus, diese drei Systeme parallel komplett instand zu setzen? Ob die von mir das wollen, weiß ich nicht, da ich habe meine Zweifel.

Und die Frage an Frau Dr. Braungardt wäre, das Vermieter-, Mieterdilemma gibt es ja nicht nur bei

Vermieterinnen und Vermietern im Wohnbereich, sondern eben auch bei sehr vielen Selbstständigen, bei kleinen gewerbetreibenden Unternehmenden und gerade wenn Investorengruppen Bürogebäude, Gewerbeimmobilien gebaut haben, haben die immer auf die billigste Klimaheizungsanlage gesetzt und mit extrem hohen Kosten, weil es natürlich durchreichbar war. Welche Möglichkeiten sehen Sie in diesem Sektor, abseits von der CO<sub>2</sub>-Stufe, vielleicht mit technischen Vorgaben das Dilemma aufzulösen?

**Die Vorsitzende:** Herr Bagner.

**Tim Bagner (DST, DLT sowie DStGB):** Vielen Dank, Herr Lenkert. Ja, ich finde auch die Ausführungen von Herrn Dr. Warnecke teilweise eine ein bisschen legitime Verengung auf die Frage von, wir betrachten nur die Erzeugungen aus der Fernwärme oder aus erneuerbaren Energien. Niemand hindert ja die Gebäudeeigentümer daran, auch Effizienzmaßnahmen zu ergreifen. CO<sub>2</sub>-Reduktion funktioniert nicht nur bei der Erzeugungsfrage, sondern auch am Gebäudezusammenhang, Stichwort Hülle et cetera. Natürlich wäre es gut, wenn wir jetzt schon flächendeckend die Klarheit darüber haben, welche Versorgungssysteme der Zukunft funktionieren, sodass wir eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung haben. Das sind alles Dinge, für die ich Verständnis habe, wenn Sie sagen, wir müssen auch schauen wo unsere Investitionssignale sind. Aber das herzunehmen und zu sagen, wir machen jetzt erstmal gar nichts, weil wir nicht wissen können, was da passiert, das halte ich für den falschen Schritt. Das ist ein lebender Organismus, so eine Wärmeplanung, und deswegen: Ja, wir schauen uns die verschiedenen Optionen in den Kommunen an. Das sind Fernwärmeverdichtungen, Fernwärmeausbau, es ist aber auch der Erhalt der Gasinfrastruktur, denn es ist ja auch nicht so, wenn wir über synthetische Gase sprechen, dass wir in Zukunft nicht auch diese Infrastruktur gegebenenfalls brauchen werden. Insofern spricht viel dafür, sich eben sehr genau vor Ort anzuschauen, wo sind meine Wärmepotentiale, wo habe ich Erzeugungspotentiale und was muss ich anschließend infrastrukturell ausbauen. Ob das nun die Gasnetze sind, und die erhalten werden oder die Fernwärme, oder eben doch stärker auf Nahwärmelösungen zu gehen oder auf gebäudespezifische Lösungen. Das alles sind sehr komplexe Zusammenhänge, die natürlich auch die Kommunen extrem fordern und auch ihre



Stadtwerke. Ich wünsche mir keine Wahlfreiheit, Herr Lenkert, da stehen wir in der Verantwortung der Daseinsvorsorge, aber ich wünsche mir ein bisschen Verständnis dafür, dass so eine Wärmeplanung nicht mal eben über Nacht in die Welt gebracht worden ist.

Die **Vorsitzende**: Frau Dr. Braungardt.

**Dr. Sibylle Braungardt (Öko-Institut e. V.)**: Danke schön. Zu der Frage der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, inwiefern die CO<sub>2</sub>-Bepreisung eben ein Instrument sein kann und ausgesetzt werden kann. Da ist es aus meiner Sicht sehr wichtig, dass man jetzt in der Energiepreiskrise auch nicht auf die Klimapolitik verzichtet und die CO<sub>2</sub>-Preise, wurde ja auch schon mehrfach genannt, machen einen sehr kleinen Teil der Energiepreise aus und würden somit auch nur einen kleinen Teil der Krise lösen, wenn man es jetzt aussetzen würde. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist ein langfristig angelegtes Instrument. Wir haben auch den Festpreispfad und danach die Phase, in welcher der Preis dem Markt übergeben werden soll. Wenn es jetzt wirklich so ist, dass die hohen Energiepreise dazu führen, dass wir ganz massiv Emissionen mindern, dann würde der Preis in dieser Phase ja auch gar nicht mehr so hoch ausfallen. Aus meiner Sicht sollte der CO<sub>2</sub>-Preis jetzt definitiv nicht abgeschafft werden.

Zu der Frage der Gewerbeimmobilien: In den Gewerbeimmobilien, wie auch in allen anderen Gebäuden, ist es so, dass der CO<sub>2</sub>-Preis nicht alleine wirkt, sondern dass er ein Teil des Instrumentenmixes ist. Wir brauchen für alle Gebäude, nicht nur für die Gewerbeimmobilien, auch andere Instrumente. Wir haben die Förderung, wir haben das Ordnungsrecht und das brauchen wir, um eben im Gebäudebestand vorwärts zu kommen. Sowohl in den Wohngebäuden, als auch in den Nichtwohngebäuden.

Die **Vorsitzende**: Das war eine Punktlandung. Damit sind wir auch am Ende unserer heutigen Anhörung. Ich bedanke mich noch einmal ganz herzlich bei Ihnen, sehr geehrte Sachverständige, für Ihr Kommen. Ich glaube, wir hatten eine sehr angeregte, aber auch eine sehr disziplinierte Debatte, die uns diese drei Fragerunden auch erlaubt hat. Ich glaube, viele Fragen sind beantwortet worden. Viele Fragen sind wahrscheinlich auch nochmal aufgekommen. Insofern, das Thema wird uns weiter umtreiben. Nochmal herzlichen Dank. Kommen

Sie gut nach Hause.

Wir haben die nächste nichtöffentliche Sitzung in dieser Woche. Am Mittwoch zur gewohnten Zeit, um 11:00 Uhr. Damit schließe ich die Sitzung. Herzlichen Dank.

Schluss der Sitzung: 16:55 Uhr

Sandra Weeser, MdB  
**Vorsitzende**