

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 01. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. September 2020)

zum Thema:

Mieter- versus Klimaschutz — warum nicht beides?

und **Antwort** vom 18. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Sep. 2020)

Herrn Abgeordneten Stefan Evers (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24 762
vom 01. September 2020
über Mieter- versus Klimaschutz - warum nicht beides?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten - und damit auch für die Abwendungen - liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher die Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Die Antworten der Bezirke werden nachfolgend wiedergegeben, soweit diese betroffen sind.

Frage 1:

In welchen Bezirken werden unter welchen Voraussetzungen sog. Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen mit dem Ziel, energetische Sanierungen von Immobilien in Milieuschutzgebieten auszuschließen?

Frage 2:

Welche Art von energetischen Sanierungen soll nach dem Willen der Bezirke aus welchen Gründen in diesen Fällen noch zulässig sein, welche Art energetischer Sanierungen aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 1 und 2:

Die Abwendungsvereinbarungen in den Bezirken beinhalten keine Klauseln, die das Ziel verfolgen, energetische Sanierungen in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) vollständig auszuschließen. Vielmehr enthalten die Abwendungsvereinbarungen Klauseln, die energetische Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen zulassen, soweit diese Anpassungen der Einhaltung der Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen bzw. sofern eine Rechtspflicht zur energetischen Sanierung besteht. Nur darüber hinausgehende Änderungen, die in vielen Fällen kostenintensiv und in dem geplanten Umfang nicht erforderlich sein können, sollen unterbleiben. Dies entspricht im Übrigen auch den Vorgaben des sozialen Erhaltungsrechts, siehe dazu insbesondere § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB. Das Gesetz verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Unabhängig von dem Fall abgeschlossener Abwendungsvereinbarungen sind energetische bauliche Änderungen in sozialen Erhaltungsgebieten immer genehmigungsbedürftig und werden in den meisten Fällen zu versagen sein, wenn geplante energetische Maßnahmen über das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß hinausgehen sollen bzw. wenn kein Nachweis der Erforderlichkeit erbracht werden kann. Die Bezirke haben Genehmigungskriterien veröffentlicht, aus denen hervorgeht, welche baulichen Maßnahmen genehmigungsfähig sind.

Genehmigungsfähig können im Einzelfall auch solche energetischen Änderungen sein, die zwar über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, für die aber eine Förderung in Anspruch genommen wird und die daher wegen § 559a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

Frage 3:

Spielt es für die Abwägung der Bezirke eine Rolle, ob eine nicht gesetzlich vorgeschriebene energetische Sanierung „warmmietenneutral“ ist bzw. womöglich sogar sinkende Warmmieten zur Folge hätte?

Frage 4:

Wenn nein, warum nicht?

Frage 5:

Wenn ja, in welcher Weise?

Antwort zu 3 bis 5:

Die Frage der Abwägung bezieht sich nicht auf Abwendungsvereinbarungen, sondern auf die allgemeine Genehmigungsfähigkeit bei der Änderung baulicher Anlagen in sozialen Erhaltungsgebieten (siehe § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB). Die Vorschriften des sozialen Erhaltungsrechts dienen dabei nicht unmittelbar dem Mieterschutz, sondern dem aus besonderen städtebaulichen Gründen gewollten Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet.

Im Vordergrund der bezirklichen Prüfung steht daher die Betrachtung der städtebaurechtlichen Verdrängungswirkung einer geplanten Maßnahme. Die mietrechtlichen Regelungen des BGB spielen bei der baurechtlichen Abwägung grundsätzlich keine Rolle. Die Prüfung der Warmmietenneutralität ist vom Gesetzgeber insofern nicht als Grundlage für die Prüfung vorgesehen. Die Warmmiete ist für die Abwägung und als Bemessungsgrundlage auch insofern ungeeignet, als deren Höhe nicht eindeutig bestimmbar ist, da sie abhängig vom Nutzungsverhalten einzelner Mieter ist. Die Nettokaltmiete, auf die sich eine energetische Sanierung aufgrund einer etwaig möglichen Umlage auswirken kann, ist hingegen eindeutig und verhaltensunabhängig bestimmbar.

Frage 6:

Wie schätzt der Senat das durch unterbundene energetische Sanierungen in diesen Immobilien entgangene CO₂-Einsparpotenzial in den Jahren 2018 und 2019 ein?

Antwort zu 6:

Das soziale Erhaltungsrecht unterbindet energetische Sanierungen nicht (siehe Antwort zu 1 und 2), sondern gestaltet diese sozialverträglich. Eine Aussage über etwaig entgangene Einsparziele in sozialen Erhaltungsgebieten ist nicht messbar.

Frage 7:

Wie gedenkt der Senat seine Klimaziele zu erreichen, wenn die energetische Sanierung des Gebäudebestands hierzu nicht nachhaltig beitragen darf?

Antwort zu 7:

Da der Gebäudebestand einen erheblichen Teil zu den CO₂-Emissionen von Berlin beiträgt, spielt die energetische Gebäudesanierung eine wesentliche Rolle bei der Erreichung der Klimaziele. Die relevanten existierenden Bauten, die energetisch zu sanieren sind, umfassen beheiztes bzw. gekühltes Volumen von Nichtwohngebäuden (öffentliche Gebäude, Industrie-, Handels- und Gewerbebauten, Kultur- und Bildungsgebäude, Sportbauten usw.) sowie von Wohngebäuden. Bei Letzteren gibt es einen Anteil von Immobilien in Milieuschutzgebieten (ca. 500.000 Wohnungen), bei denen eine energetische Sanierung gesetzlich in dem geschilderten Rahmen möglich ist. Der Senat beabsichtigt grundsätzlich die Erhöhung der Sanierungsquote bei allen Gebäuden auch in Verbindung mit energetischen Effizienzgewinnen bei den Versorgungssystemen der stadttechnischen Infrastruktur. Hierbei ist über die Gesamtheit des Gebäudebestandes ein Ausgleich für schwer oder nicht zu erschließende Potenziale in Teilbereichen zu schaffen.

Berlin, den 18.09.2020

In Vertretung

W. Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen