

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)

vom 07. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. März 2022)

zum Thema:

Modernisierungsumlage

und **Antwort** vom 22. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11207
vom 7.3.2022
über Modernisierungsumlage

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

Frage 1:

Wie schätzt der Senat den Zustand des Berliner Wohnungsbestandes in Bezug auf die Notwendigkeit energetischer Sanierungen ein?

Antwort zu 1:

Zum Sanierungszustand des Berliner Wohnungsbestandes liegen keine belastbaren Angaben vor. Nicht zuletzt aufgrund entsprechender Aussagen in verschiedenen Studien, unter anderem hinsichtlich der in der Vergangenheit sehr geringen Sanierungsquote von unter 1 Prozent jährlich, ist jedoch davon auszugehen, dass zur Erreichung der Klimaschutzziele verstärkte Anstrengungen zur Sanierung des Berliner Wohnungsbestandes erforderlich sind.

Frage 2:

Wie hoch ist der prozentuale Anteil an Photovoltaikanlagen auf den Dächern der privaten Liegenschaften und auf den öffentlichen Liegenschaften?

Antwort zu 2:

Hinsichtlich der Dächer von öffentlichen Liegenschaften liegen folgende Informationen vor:

Auf rund 9 Prozent der Gebäude der Bezirke und des von der Berliner Immobilienmanagement GmbH verwalteten Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin sind bereits Photovoltaikanlagen installiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hierbei die technisch zur Verfügung stehende Dachfläche zumeist nicht vollständig genutzt wurde. Zum prozentualen Anteil oder zur Anzahl

von Photovoltaikanlagen auf Dächern von privaten Liegenschaften liegen keine Angaben vor.

Frage 3:

Wie ist die prozentuale Verteilung der jeweiligen Primärenergieträger?

Antwort zu 3:

Zur prozentualen Verteilung der jeweiligen Primärenergieträger bei öffentlichen Liegenschaften liegen folgende Information vor: Der Gesamtenergieverbrauch der Gebäude der Bezirke und des von der Berliner Immobilienmanagement GmbH verwalteten Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin wurde 2019 zu rund 36 Prozent mit Erdgas, zu ca. 45 Prozent mit Fernwärme und zu knapp 19 Prozent mit Strom gedeckt. Zusätzlich kamen bei der Energieversorgung zu sehr geringen Anteilen Heizöl und eigenerzeugter Strom aus Photovoltaikanlagen zum Einsatz. Zur prozentualen Verteilung der jeweiligen Primärenergieträger bei privaten Liegenschaften liegen keine Angaben vor. Hilfsweise wird auf die Zusatzauswertung Wohnen des Mikrozensus 2018 verwiesen (Stichprobe). Für bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Berlin ist folgende prozentuale Verteilung der überwiegend verwendeten Energieart für die Beheizung ermittelbar:

Fernwärme	43,2 Prozent
Gas	37,4 Prozent
Elektrizität (Strom)	2,0 Prozent
Heizöl	16,0 Prozent
Briketts, Braunkohle	0,5 Prozent
Holz, Holzpellets	0,4 Prozent
Erd- und andere	
Umweltwärme, Abluftwärme	0,5 Prozent

Frage 4:

Welche Fördermöglichkeiten des Landes Berlin gibt es für energetische Gebäudesanierungen von privaten Hauseigentümern?

Antwort zu 4:

Hauseigentümern stehen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene verschiedene Förderinstrumente zur Verfügung. Auf Bundesebene besteht die Möglichkeit zur Förderung energetischer Maßnahmen über die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) umgesetzt wird.

In Berlin setzt die Investitionsbank Berlin verschiedene Programme um, die die energetische Gebäudesanierung fördern:

- „IBB Energetische Gebäudesanierung“: Das Programm setzt auf der Bundesförderung auf, bietet aber anhand einer Zinssubvention des Landes Berlin zinsvergünstigte Darlehen an. Außerdem werden Tilgungszuschüsse bis zu 45% der förderfähigen Kosten ausgereicht. Ebenso ist die Baubegleitung förderfähig.

- „Effiziente GebäudePLUS“: Das Programm der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bietet anhand verschiedener Fördermodule (u.a. Wärmeschutz der Gebäudehülle, Sanierung zum Effizienzhaus) unterschiedlich hohe Zuschüsse für energetische Maßnahmen an. Da es auf die Förderbedingungen des Bundes abgestimmt ist, besteht die Möglichkeit einer Kumulierung.
- „IBB Wohnraum modernisieren“: Das Programm schließt die Lücke zwischen den gesetzlichen Anforderungen (GEG) und den weit darüber hinausgehenden Anforderungen der Effizienzhausstandards der Bundesförderung. Für Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die demnach nicht aus den benannten Förderangeboten finanziert werden können, besteht mit diesem Produkt die Möglichkeit zur Umsetzung.
- „ENEO Energieberatung für Effizienz und Optimierung“: Im Rahmen des Programms können energetische Maßnahmen durch einen qualifizierten Gutachter begleitet und überwacht werden. Dabei werden Zuschüsse für eine Gutachtenerstellung ausgereicht.
- „EnergiespeicherPLUS“: Im Rahmen dieses Programms gewährt die IBB einen attraktiven Zuschuss für die Anschaffung eines Stromspeichers, der ans Verteilnetz angeschlossen wird.

Frage 5:

In welchem Investitionsvolumen wurden im Jahr 2021 energetische Sanierungen in Berlin durchgeführt?

Antwort zu 5:

Es besteht keine Anzeigepflicht für Investitionen in energetische Sanierungen. Es liegen deshalb keine Informationen über das Investitionsvolumen in Berlin vor.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil derjenigen Modernisierungen, die im Rahmen einer Modernisierungsumlage auf die Mieten umgelegt wurden?

Antwort zu 6:

Die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Die mietrechtlichen Regelungen des BGB gehören zum Zivilrecht. Verfahrensbeteiligte bei der Modernisierungsankündigung und der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen sind daher ausschließlich die Mietvertragsparteien. Es liegen deshalb keine Informationen über den Anteil der Modernisierungen mit Mieterhöhungen vor.

Frage 7:

Wie wird der Senat dafür Sorge tragen, dass zukünftige energetische Sanierungen / Modernisierungen nicht zu massiven Mieterhöhungen für die Mieterinnen und Mieter Berlins führen werden?

Antwort zu 7:

Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen aus öffentliche Haushalten mindern gemäß § 559a BGB die mögliche Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen. Der Senat wird sich im Rahmen der Haushaltsberatungen dafür einsetzen, dass die

Mittel für Förderprogramme zur energetischen Modernisierung des Wohngebäudebestandes angemessen berücksichtigt werden.

Unbillige Härten aus der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen können zudem Mieterinnen und Mieter im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Vorschriften verhindern. Mieterinnen und Mieter haben gemäß § 555d Absatz 3 BGB dem Vermietenden Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen. Eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist gemäß § 559 Absatz 4 BGB ausgeschlossen, soweit sie für die Mieterinnen und Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermietenden nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung findet allerdings nicht statt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermietende nicht zu vertreten hatte.

Berlin, den 22.3.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen