



## **Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht**

### **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes**

zu dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.11.2011 (Drs. 17/7983)

Der Deutsche Mieterbund teilt im Wesentlichen die in dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen dargestellten Analysen zum Wohnungsbau und zur Energieeinsparung. Der Antrag selbst zeigt, wie differenziert die energetische Problematik im Bereich des Wohnungsbaus und Wohnungsbestandes zu betrachten ist. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist es zwingend erforderlich, über die Lösung von Einzelproblemen hinaus eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, die in wesentlichen Teilbereichen zu einheitlichen Vorgaben und Anforderungen kommt. So ist es dringend erforderlich, nicht nur isoliert die Anforderungen des EEWärmeG zu diskutieren, sondern gleichzeitig auch die Novellierung der EnEV 2009 im Blick und darin die Novellierung des Mietrechtes und die erforderliche Förderpolitik im Auge zu haben.

Dies vorausgeschickt, möchten wir zu den unter II. dargestellten Herausforderungen Stellung nehmen:

- 1. Die notwendigen Klimaschutzstandards und Konsequenzen aus dem Atomausstieg im Wohngebäudebestand sind sozialverträglich durchzusetzen und es ist Transparenz für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter zu schaffen.*

Der Deutsche Mieterbund teilt generell die in dem Antrag zum Ausdruck kommende Auffassung, dass sowohl das EEWärmeG als auch die EnEV an das Ziel angepasst werden müssen, im Gebäudebereich den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2020 um 40 Prozent zu senken bzw. bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Dieses ehrgeizige Ziel kann aber nur erreicht werden, wenn die sozialen Rahmenbedingungen gleichzeitig angepasst werden. Bei den heutigen

mietrechtlichen Umlagemöglichkeiten ist ein nicht unwesentlicher Teil der Mieterinnen und Mieter damit überfordert, so dass die notwendige finanzielle Unterstützung dieser Gruppe unabdingbare Voraussetzung ist.

Zur Umsetzung des Ziels ist es außerdem erforderlich einen einheitlichen bedarfsorientierten Energieausweis verbindlich einzuführen. Der Verbrauchsausweis kann die ihm zugeordnete Funktion in keiner Weise erfüllen.

2. *Es ist eine ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufzubauen, die zu verstetigen und zielgruppengerecht auszurichten ist.*

Ohne eine ausreichende Förderung der energetischen Maßnahmen kann das Klimaziel nicht erreicht werden. Die mit der energetischen Modernisierung einhergehenden Kosten sind nach geltendem Recht in vollem Umfang auf den Mieter von Wohnraum umzulegen. Dies führt zu erheblichen Kostensteigerungen, die von den Mietern häufig nicht mehr getragen werden können. Daher ist durch ausreichende Fördermaßnahmen sicherzustellen, dass die Miete nach energetischer Modernisierung sozialverträglich bleibt und nicht zur Mieterverdrängung führt.

Ein wesentlicher Punkt bei der Förderung ist die Verlässlichkeit. Daher ist durch Gesetz sicherzustellen, dass und in welchem Umfang eine Förderung von energetischen Maßnahmen vorgenommen wird. Nur so können sich Investoren und Mieter darauf einstellen und ihre Ausgaben und Belastungen planen.

3. *Das Mietrecht ist an eine umfassende energetische Modernisierung sowie an einen altersgerechten und barrierefreien Umbau des Gebäudebestandes anzupassen und dessen soziale Ausgewogenheit ist zu erhalten.*

Wie schon dargestellt, führen energetische Modernisierungen häufig zu erheblichen Kostensteigerungen. Dies hat nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes zwei Gründe:

- Zum Einen führt die Umlage mit 11 Prozent der aufgewendeten Kosten zu Mietsprüngen, die in keinem Verhältnis zu der eingesparten Energie stehen müssen. Dies liegt daran, dass die Vorschrift des § 559 BGB keine Anforderungen an die energetische Qualität stellt. Es ist unwesentlich, wie hoch die Energieeinsparung ist. Es muss nur eine messbare Energieeinsparung vorliegen. Dies hat der BGH aufgrund der jetzigen Gesetzesfassung festgestellt.
- Zum Andern ermöglicht § 559 BGB eine Mietsteigerung auch dann, wenn nur Primärenergie eingespart wird. Es bedarf also keiner Endenergieeinsparung und damit auch keiner Senkung der Heizkosten beim Mieter. Auch dieser Umstand kann wegen eines fehlenden Ausgleichs bei den Heizkosteneinsparungen zu erheblichen Teuerungen führen.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die Vorschrift des § 559 BGB zur Erreichung des Klimazieles untauglich und hinderlich. Sie sollte daher gestrichen werden und durch eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die neuen Anforderungen ersetzt werden. So ist es unseres Erachtens erforderlich, die energetische Gebäudebeschaffenheit als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich ins Gesetz aufzunehmen. Darüber hinaus muss darüber nachgedacht werden, die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine größere Mietbasis zu stellen und nicht nur die Veränderungen der letzten 4, sondern z.B. der letzten 10 Jahre bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Außerdem wäre es hilfreich, die Kappungsgrenze von 20 % in 3 Jahren auf 15 % in 4 Jahren zu senken. Mietpreisdämpfend würde sich auch eine Kappung von Neuvertragsmieten auswirken, die der Deutsche Mieterbund für inzwischen dringend erforderlich hält.

Das von vielen Interessengruppen bevorzugte Contracting ist allerdings kritisch zu überprüfen. Hier hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass mit der Einführung von Wärmelieferungskosten die Aufwendungen für Heizkosten überproportional gestiegen sind. Solange hier nicht der Vermieter verpflichtet wird, wegen der mit der Einführung des Contractings verbundenen Einsparung von Aufwendungen die Grundmiete zu senken, wie dies auch im sozialen Mietwohnungsbau für die Kostenmieten vorgesehen ist, führt das Contracting beim Mieter nur zu erheblichen Kostensteigerungen. Die nur zweitbeste Möglichkeit zur Verringerung dieses Problems ist die Warmmietenneutralität, die die Bundesregierung mit ihrem Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes anstrebt.

#### *4. Der sozialen Entmischung in unseren Städten ist entgegenzuwirken.*

Wir teilen die Forderung des Antrags, dass altersgerechte Umbauen zu verstetigen, bedarfsgerecht auszustatten und zielgruppengerecht auszurichten. Auch das Wohngeld muss den neuen Anforderungen angepasst und zu einem so genannten Klimawohngeld weiterentwickelt werden. Die Folgen der Rechtsprechung zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durch den Bundesgerichtshof sind zu beseitigen, damit diese Vorschrift wieder zu einem ernstzunehmenden Instrument der sozialen Wohnraumversorgung wird. Darüber hinaus sind der soziale Mietwohnungsbau zu stärken und zudem die Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II den klimagerechten Erfordernissen anzupassen. Als Beispiel dient das Bielefelder Modell, welches energetische Maßnahmen durch Zuschläge auf die Mieten honoriert.

Berlin, 28.11.2012



Lukas Siebenkotten  
Bundesdirektor