

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Wortprotokoll
87. Sitzung

Öffentliches Expertengespräch

Berlin, den 28. November 2012, 12.00 Uhr

Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus

Berlin

Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Volkmar Vogel, MdB

TAGESORDNUNG:

Einziger Tagesordnungspunkt

S. 4

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger,
Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen - Für ein
sozialgerechtes und klimafreundliches Mietrecht

BT-Drucksache 17/7983

Expertengespräch

Sachverständigenliste

S. 3

Stellungnahmen der Sachverständigen

S. 17

Anwesenheitsliste*

Mitglieder des Ausschusses

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses

CDU/CSU

Bilger, Steffen
Fischer, Dirk
Götz, Peter
Holmeier, Karl
Jarzombek, Thomas
Kammer, Hans-Werner
Lange, Ulrich
Lietz, Matthias
Ludwig, Daniela
Schnieder, Patrick
Sendker, Reinhold
Storjohann, Gero
Vogel, Volkmar
Wichtel, Peter

SPD

Bartol, Sören
Beckmeyer, Uwe
Burkert, Martin
Gottschalck, Ulrike
Groß, Michael
Hacker, Hans-Joachim
Herzog, Gustav
Kumpf, Ute
Lühmann, Kirsten

FDP

Döring, Patrick
Körber, Sebastian
Luksic, Oliver
Müller, Petra
Simmling, Werner
Staffeldt, Torsten

DIE LINKE.

Behrens, Herbert
Bluhm, Heidrun
Leidig, Sabine
Lutze, Thomas

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Herlitzius, Bettina
Hofreiter, Anton, Dr.
Kühn, Stephan
Wagner, Daniela

Stellv. Mitglieder des Ausschusses

Aumer, Peter
Bellmann, Veronika
Börnsen, Wolfgang
Dörflinger, Thomas
Granold, Ute
Heiderich, Helmut
Hübinger, Anette
Kaufmann, Stefan, Dr.
Koeppen, Jens
Lach, Günter
Mayer, Stephan
Stracke, Stephan
Vaatz, Arnold
Wegner, Kai

Brase, Willi
Groschek, Michael
Hinz, Petra
Kahrs, Johannes
Ortel, Holger
Paula, Heinz
Pronold, Florian
Rossmann, Ernst Dieter, Dr.
Schwarzelühr-Sutter, Rita

Goldmann, Hans-Michael
Günther, Joachim
Höferlin, Manuel
Kamp, Heiner
Ratjen-Damerau, Christiane, Dr.
Sänger, Björn

Enkelmann, Dagmar, Dr.
Menzner, Dorothee
Remmers, Ingrid
Seifert, Ilja, Dr.

Ebner, Harald
Paus, Lisa
Tressel, Markus
Wilms, Valerie, Dr.

*) Der Urschrift des Protokolls ist die Liste der Unterschriften beigelegt.



Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung

Öffentliches Expertengespräch am 28. November 2012 zum

- Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, Dr. Anton Hofreiter, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen -
Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches
Mietrecht

BT-Drucksache 17/7983

Liste der eingeladenen Sachverständigen / Verbände

- **Gesine Kort-Weiher**
Deutscher Städtetag (DST)
- **Dr. Christian Lieberknecht**
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- **Lukas Siebenkotten**
Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
- **Michael Spielmann**
Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH)
- **Dr. Kai H. Warnecke**
Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.,
Haus & Grund Deutschland

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen - Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

BT-Drucksache 17/7983

Stellv. Vorsitzender: Sehr geehrte Kollegen, meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich eröffne die 87. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Diese Sitzung findet im Rahmen eines öffentlichen Expertengesprächs statt. Ich möchte darauf hinweisen, dass dieses Gespräch als Tonaufzeichnung mitgeschnitten wird und wir auch über dieses Gespräch ein Wortprotokoll anfertigen. Erhebt sich dagegen Widerspruch? Ich sehe, das ist nicht der Fall. Die Öffentlichkeit ist hergestellt. Es gibt eine ganze Reihe von Anmeldungen externer als auch intern interessierter Sachverständiger, die an unserem Expertengespräch teilnehmen. Für diejenigen unter Ihnen, die hier nicht ganz so orts- und personenkundig sind, ich bin nicht Dr. Anton Hofreiter, der Ausschussvorsitzende. Mein Name ist Volkmar Vogel, ich vertrete heute den Vorsitzenden, der leider erkrankt ist. Ich kann Ihnen an der Stelle mitteilen, dass dieses Expertengespräch zurückgeht auf einen Beschluss vom 7. März 2012, zur Anhörung über diesen Gegenstand. Die beantragende Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat sich mittlerweile bereit erklärt, diesen Themenkomplex auch im Rahmen eines öffentlichen Expertengesprächs durchzuführen. Wir haben für dieses Expertengespräch fünf Sachverständige eingeladen, die auch alle erscheinen konnten. Vielen Dank, dass Sie heute anwesend sind. Ich möchte im Einzelnen begrüßen: Frau Gesine Kort-Weiher vom Deutschen Städtetag (DST), Dr. Christian Lieberknecht vom Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Lukas Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund (DMB), Michael Spielmann von der Deutschen Umwelthilfe (DUH) und Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund Deutschland. Alle fünf Sachverständigen haben Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme vom Deutschen Mieterbund müsste Ihnen, meine sehr verehrten Kolleginnen und Kollegen, vor kurzer Zeit als Tischvorlage noch zugegangen sein. Die Medien wurden über das heutige Expertengespräch durch eine Pressemitteilung informiert und Sie können diese, wie auch die Stellungnahmen dazu im

Internet einsehen. Zum Zeitrahmen haben sich die Obleute im Obleutegespräch auf etwa eine Stunde festgelegt. Das wäre von jetzt an bis 13.15 Uhr. Ich bitte aufgrund des eng geknüpften Zeitplanes, dass wir uns daran halten.

Vom Ablauf her, würde ich vorschlagen, dass als erstes die Sachverständigen in der üblichen Art und Weise die Möglichkeit haben, für ein Kurzstatement. Ich bitte Sie darum, dass Sie in Ihrem Kurzstatement einen Zeitrahmen von drei Minuten nicht wesentlich überschreiten, weil dann in der Folge dessen, viel Raum sein soll, auch noch für die Kolleginnen und Kollegen zu fragen. Bei dem Prozedere zu den Fragen bitte ich um Verständnis, da verhasple ich mich manchmal auch selber ein bisschen. Ich würde aber vorschlagen, dass wir dem folgen, wie es unser Vorsitzender jetzt zur guten Praxis gemacht hat, dass jeder Kollege von uns die Möglichkeit hat, bis zu zwei Fragen zu stellen. Entweder jeweils eine an zwei Sachverständige, zwei Fragen an einen Sachverständigen stellen, so dass der eine Sachverständige dazu ausführlicher Stellung nimmt. Können wir so verfahren? Findet das die Zustimmung von Ihnen allen? Gut, dann würde ich vorschlagen, dass wir mit dem Expertengespräch beginnen und den Sachverständigen als erstes die Möglichkeit zu ihrer Stellungnahme geben. Ich würde Sie Frau Kort-Weiher bitten, mit Ihrer Stellungnahme zu beginnen und sich dann in der Reihenfolge die weiteren Stellungnahmen anschließen lassen. Bitte, Frau Kort-Weiher!

Gesine Kort-Weiher (DST): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, herzlichen Dank für die Einladung zu diesem Expertengespräch. Wie im Antrag richtig dargestellt, gibt es durch den demographischen Wandel und die Anforderung von Klimaschutz und Energieeinsparung erhebliche Herausforderungen an Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Es sind in großem Umfang Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich. Schwierigkeiten bei der Bewältigung dieser Aufgaben ergeben sich daraus, dass die Wohnungsmärkte regional und örtlich differenziert sind und somit auch die Rahmenbedingungen für die Investitionen höchst unterschiedlich sind. Besondere Schwierigkeiten bzgl. des Bestandes sehen wir darin, die Selbstnutzer und privaten Kleineigentümer mitzunehmen. Denn wenn man sich mal anguckt, hat die unternehmerische Wohnungswirtschaft in den Bereichen doch schon eine Menge getan. Und gerade an die ranzukommen, ist aus kommunaler Erfahrung nicht einfach. Zu diesen Bestandsinvestitionen kommt hinzu, dazu in vielen Großstädten und Universitätsstädten Wohnraum inzwischen wieder knapp und teuer wird. Dort ist Neubau

erforderlich. Das Hauptanliegen des Deutschen Städtetages ist es, dass der Wohnraum trotz der nötigen Investitionen in dem Bestand bezahlbar bleibt und Verdrängungseffekte vermieden werden. Dabei muss man daran denken, dass gerade in den energetisch schlechten Beständen natürlich überproportional einkommensschwächere Haushalte wohnen dürften. Wir halten Maßnahmen natürlich auf allen Ebenen – Bund, Länder und kommunaler Ebene – für erforderlich.

Ich möchte mich nachfolgend aus Zeitgründen auf die Bundesebene beschränken. Nötig ist es, bei der Festlegung der Standards immer auch auf die Wirtschaftlichkeit und mögliche Mietsteigerungen zu achten. Also nicht alles, was technisch möglich ist, umzusetzen. Die Ausgangsbedingungen bezogen auf Wohnungsmarkt, Gebäudealter, Gebäudeart, Sanierungszustand und sonstige Rahmenbedingungen sind sehr unterschiedlich. Daher halten wir Zielvorgaben für sinnvoll, aber bezogen auf die Maßnahmen Flexibilität für erforderlich. Also Stichwort „Technologieoffenheit“ – nicht immer ist Dämmung der beste Weg. Um Umbaumaßnahmen im Bestand, aber in angespannten Märkten auch Neubau, bezahlbar zu machen, ist natürlich eine finanzielle Förderung unabdingbar. Das gilt einmal für die KfW-Förderung und für ganz wichtig halten wir auch eine Fortführung der Kompensationszahlung des Bundes in der Wohnraumförderung, die natürlich dann zweckgebunden ist. Und wichtig auch, um Attentismus, im Hinblick auf sich verändernder Rahmenbedingungen vorzubeugen, ist es den Investoren Planungssicherheit in Bezug auf Förderung und Standards zu geben. Last but not least halten wir eine Wohngeldanpassung für nötig. Seit der letzten Leistungsverbesserung Anfang 2009 ist es zu erheblichen Mietsteigerungen gekommen. Wir stellen in den Städten wieder sehr hohe Überschreiterquoten bezogen auf die Miethöchstbeträge fest, so dass bei der Berechnung des Wohngeldes nicht die tatsächlichen Wohnkostenbelastungen berücksichtigt werden. In vielen Städten insbesondere bei den Kleinhaushalten gibt es schon wieder annähernd 50 Prozent der Haushalte, die diese Miethöchstbeträge überschreiten. Neben der Anpassung an die Mietentwicklung können wir uns auch so etwas wie einen Klimabonus – oder wie es im Antrag heißt, Klimazuschuss – im Wohngeld vorstellen. Das wäre sicher auch ein Beitrag, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Flankierend dazu halten wir es auch für sinnvoll, rechtliche Regelungen zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs in Betracht zu ziehen. Dabei sollte man aber beachten, dass mietrechtliche Regelungen bundesweit wirken und das, was für München vielleicht heilsam ist, für Gelsenkirchen

nicht unbedingt eine gute Maßnahme wäre. Auch ist zu bedenken, dass mietpreisbegrenzende Regelungen sich auf die Investitionsbereitschaft auswirken können und insofern das dann zwar ein doktern an Symptomen wäre, aber nicht eine Beseitigung der Ursachen, dergestalt, dass neu gebaut würde. Danke! Der Rest steht in meiner Stellungnahme.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Dr. Lieberknecht, Sie haben das Wort.

Dr. Christian Lieberknecht (GdW): Vielen Dank, Herr Vogel! Auch dem Ausschuss Dank für die Gelegenheit, dass wir hier Stellung beziehen können. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthält alles, was auch uns an bestimmten Themen, an Herausforderungen begegnet. Mit uns meine ich unseren Wohnungsunternehmen, die kommunalen Wohnungsgesellschaften, die Genossenschaften, kirchliche und privatwirtschaftliche, insgesamt 3.000 in Deutschland. Wir haben eine relativ umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Wir haben versucht auf die Details in dem Antrag einzugehen, in aller Kürze. Man kann natürlich zu den Punkten auch noch viel mehr schreiben. Deshalb will ich mich jetzt auf eine generelle Bemerkung beschränken. Wenn man die, 44 sind es glaube ich, Einzelforderungen im Antrag sieht, dann decken die mit Sicherheit alle Themen, die im Moment wichtig sind, ab. Der Wohnungsmarkt ist generell einer der Märkte, der am stärksten reguliert ist. Wo auch viel Förderung rein fließt, wenn auch weniger als früher. Aber die Regulierung zeigt natürlich in vielen Fällen auch so ein bisschen die Verlockung, dass man dann auch ein bisschen mehr dreht, an bestimmten Stellen. Es gibt viele Stellschrauben im Steuerrecht, im Ordnungsrecht, Mietrecht, wo auch immer, von der Bundes-, über die Länder,- auf die kommunale Ebene. Ich habe so ein bisschen den Eindruck, dass man hier versucht hat, auch viele Stellschrauben zu bedienen. Da muss man natürlich immer gucken, dass man bei den gut gemeinten Ansätzen nicht vergisst, dass wir uns ja in einer Wirtschaftsordnung der sozialen Marktwirtschaft befinden, wobei Marktwirtschaft das Hauptwort ist, sozial ist das Adjektiv. Das heißt, wir müssen immer gucken, dass wir diejenigen, die investieren, nicht zu sehr behindern und bedrängen. Im Moment haben wir als GdW, den Eindruck unsere Wohnungsunternehmen, dass ein Punkt erreicht ist, wo man auch nicht mehr viel darüber hinausgehen kann. Das betrifft die energetische Sanierung, die Sanierungspflichten im Bestand oder auch im Neubau. Mit der EnEV 2012 gibt es gerade im Neubau jetzt nochmal eine Verschärfung um 12,5 Prozent. So ist es jedenfalls angedacht in 2014 als auch in 2016. Das ist ein

Punkt, der schon so ein bisschen über das hinaus geht, was unsere Unternehmen wirtschaftlich umsetzen können. Und was vor allen Dingen auch unseren Mietern an Mieterhöhung zugemutet werden kann. Dies als generelle Anmerkungen am Anfang: Ein bisschen Augenmaß, bitte!. Die vielen Regelungen wirken auch irgendwie zusammen. Eine Einzelne kann vielleicht für sich genommen unbedenklich sein, aber in der Menge ist es natürlich dann schon so, dass wir Grenzen erreichen. Damit würde ich es belassen und verweise auf die ausführlichere Stellungnahme.

Stellv. Vorsitzender: Sehr vorbildlich, Herr Dr. Lieberknecht! Herr Siebenkotten, bitte!

Lukas Siebenkotten (DMB): Ich will an den vorbildlichen Herrn Dr. Lieberknecht anknüpfen und einen seiner Sätze sofort zu Beginn in Erinnerung rufen. Er hat nämlich gesagt: Diejenigen, die investieren, dürfen nicht zu sehr bedrängt werden. Das ist richtig. Allerdings diejenigen, die als Mieterinnen und Mieter erst hinterher bezahlen sollen, dürfen auch nicht zu sehr bedrängt werden. Wir haben im Moment eine wohnungspolitische Melange, die aus zwei Teilen besteht. Der eine Teil ist: Die Mieten werden deutlich steigen, insbesondere in Ballungszentren, weil wir es mit einer Wohnungsknappheit zutun haben. Übrigens der Begriff „Wohnungsnot“ ist – das sage ich auch ganz klar – in diesem Zusammenhang nicht der Richtige. Der betrifft die Zeit kurz nach dem 2. Weltkrieg. Aber von Wohnungsknappheit kann man – meiner Ansicht nach – durchaus mit Fug und Recht reden. Das ist die eine Seite und auf der anderen Seite haben wir jetzt die energetische Gebäudesanierung. Jetzt könnte ja ein tumber Deutscher Mieterbund hingehen und sagen: „Dann wollen wir keine energetische Gebäudesanierung, weil das kann man unseren Leuten nicht zumuten.“ Aber wir sind eben nicht ganz so tumb, sondern wir sind der Auffassung, energetische Gebäudesanierung ist sinnvoll, notwendig und muss sein. Genau so, wie wir uns mit der Frage beschäftigen müssen: Wie schaffen wir genügend Wohnraum? Bitteschön, meine Damen und Herren, das Entscheidende ist, dass Sie die umweltpolitischen Fragen, die hinter der energetischen Gebäudesanierung stecken – und so habe ich auch den Antrag verstanden – mit der sozialpolitischen Frage verknüpfen. Wer soll denn das wie und in welcher Weise bezahlen? Und glauben Sie mir, ich will nicht dramatisieren, aber wenn man das losgelöst voneinander diskutiert und nicht sagt, das Eine muss gleichzeitig mit dem Anderen geregelt werden, dann wird man – das prophezeie ich Ihnen – Schiffbruch erleiden. Wir werden es dringend brauchen in Deutschland, dass wir da Fragen: Wie können

wir einerseits erreichen, dass auch diejenigen in energetisch sanierten Wohnungen wohnen, die ein geringeres Einkommen haben und weniger Miete bezahlen können, und wie können wir andererseits der Notwendigkeit Rechnung tragen, auf jeden Fall umweltpolitisch etwas zu tun? Wie können wir beiden Dingen gleichzeitig gerecht werden? Das bedeutet, wir brauchen – und alle diese Dinge kommen im Antrag vor – auf jeden Fall so etwas wie eine Klimawohnungsdvariante, etwas, das wir als Mieterbund schon lange fordern. Wir brauchen auch vernünftige Regelungen im Zusammenhang mit Hartz IV, also SGB II, denn es kann nicht sein, dass hinterher ausschließlich die Hartz IV-Empfänger nicht in energetisch saniertem Wohnraum wohnen. Was übrigens den Staat mehr kostet, weil er die höheren Heizkosten dann bezahlen muss. Und wir müssen uns – meiner Ansicht nach – auch mit Fragen beschäftigen, wie man die Miethöhe begrenzt. Da bin ich nicht ganz so konservativ wie mein Vorredner. Wir sind schon der Auffassung, dass man etwa mit einer Begrenzung von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete operieren kann. Und da ist ein kleiner Unterschied zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Wir können uns durchaus vorstellen, dass man da eine bundeseinheitliche Regelung schafft. Die bundeseinheitliche Regelung mit 10 Prozent, die also nicht nur die Kommunen ermächtigt, etwas zu tun, würde ja da, wo man das gar nicht erreichen kann, niemandem schaden. Und da, wo es schlimm ist und deswegen eine Begrenzung der Auswüchse erforderlich ist, würde sie nützen. Also, meine Damen und Herren, denken Sie doch im Zusammenhang mit Mietrechtsänderung über solche Fragen auch nach und überlegen Sie bitte auch: Wie können auch diejenigen es finanzieren, die dazu aufgrund ihres eigenen Portemonnaies nicht alleine in der Lage sind? Ich habe hoffentlich jetzt die Zeit nicht deutlich überschritten, Herr Vorsitzender.

Stellv. Vorsitzender: Wenn der letzte Satz nicht gewesen wäre, hätten Sie nicht deutlich überschritten Als nächstes Herr Spielmann von der Deutschen Umwelthilfe.

Michael Spielmann (DUH): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Vielen Dank auch, dass wir uns äußern können. Ich will es auch kurz machen und nicht die Stellungnahme vorlesen. Die liegt Ihnen vor. Mit ist wichtig, was gerade mein Vorredner angesprochen hat, dass es notwendig ist, im Gebäudebestand massiv auch energetische Sanierung voranzutreiben. Das ist der Hintergrund der Debatte heute hier. Das ist ganz dringlich, denn wenn das so weitergeht, wie es sich im Moment abzeichnet, dann wird die Energiewende in Deutschland allein

deswegen scheitern, weil wir den Gebäudebestand nicht modernisiert bekommen. Sie wissen, dass die Raten jetzt unter ein Prozent sind. Das heißt in 100 Jahren werden wir es nicht schaffen, den wirklich in dem Sinne notleidenden Wohnungsbestand zu sanieren. Das muss sich ändern und dazu muss auch das Mietrecht einen Beitrag leisten. Allerdings – das möchte ich ganz deutlich sagen – ist das Mietrecht nicht die Hauptbaustelle, um das durchzusetzen. Wir müssen das Gesetz zur steuerlichen Förderung von Sanierung, das ja skandalöser Weise auf Eis liegt und was dadurch auch zu einem Attentismus führt in diesem Bereich, dringend umsetzen. Wenn wir noch länger darüber reden, wird noch länger die Sanierungsrate immer niedriger werden. Das ist also eine der wichtigsten Botschaften heute. Auch die EnEV beispielsweise, was da im Gespräch ist, das ist letztendlich wichtiger als das Mietrecht, was nicht die Debatte heute hier konterkarieren soll. Das Mietrecht hat die Funktion, vor allen Dingen Hemmnisse zu beseitigen, wo wirklich Modernisierungen sonst nicht stattfinden können. Das ist in den vorliegenden Entwürfen zum Teil auch zielführend gemacht. Also, dass man da auch bestimmte Prioritäten setzt, Klimaschutz in die Abwägung reinnimmt. Vor allen Dingen aber auch, den von meinem Vorredner angesprochenen sozialen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern herzustellen. Da sehen wir im Gegensatz zu dem Entwurf der Bundesregierung, wo es aus unserer Sicht weder einen Anreiz gibt, wirklich zu sanieren, noch der soziale Ausgleich gelingt und eher Luxussanierungen gefördert werden. In dem jetzt vorliegenden Antrag sehen wir viele positive Ansätze, wir haben sie benannt und die kann ich dann gerne auch noch im weiteren Gespräch vertiefen.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Spielmann! Das war sehr vorbildlich, Ihre Stellungnahme zu diesem Themenkomplex. Ich bitte jetzt Herrn Dr. Warnecke um seine Stellungnahme für Haus & Grund.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Verehrte Abgeordnete, vielen Dank für die Einladung. Ich beginne einfach mal mit einem kleinen Danke an die Antragsteller. Denn Haus & Grund begrüßt es, dass Sie die Themen, die das Immobilieneigentum betreffen in diesem Antrag, einmal angesprochen und zusammengefasst haben. Sie haben fast alle Themen allerdings nur aufgeworfen. Demographischer Wandel, ja das ist ein Problem. Da muss man aber sagen, in weiten Teilen des Landes haben wir Leerstand. Auch wenn medial natürlich die Wohnraumknappheit – ich will mich da gern dem Mieterbund anschließen – in einigen wenigen Ballungsräumen stark im

Fokus der Öffentlichkeit steht. Der altersgerechte Umbau gehört mit zum demographischen Wandel. Das Mietrecht gehört zum Problemfeld mit hinzu. Dort haben wir ja einen Gesetzentwurf vorliegen, der hoffentlich die beiden wichtigen Punkte, die da drin geregelt sind, alsbald Rechtswirklichkeit werden lässt. Ein wichtiger Punkt sind auch die hohen gesetzlichen Bau-standards, wenn man in Deutschland heute – man kann es ja kaum sagen, das klingt ja zynisch – eine einfache Wohnung baut, liegt man automatisch bei 8,50 Euro Kaltmiete. Das ist das Minimum, was man braucht, um überhaupt die Kosten einspielen zu können. Und die Wohnnebenkosten sind letztlich das, was in den vergangenen Jahren dramatisch explodiert ist.

Vergessen wurde im Antrag und nicht thematisiert bei der Belastung des Privaten, des Eigentums insgesamt, dann leider noch Abgaben und Steuern. Das betrifft alle drei Ebenen. Die kommunale Ebene: Die Grundsteuer ist in den vergangenen 10 Jahren um 35 Prozent gestiegen. Die Grunderwerbssteuer ist das neue Vehikel der meisten Länder, um die Steuern anzuheben. 5,5 Prozent ist so das, was in der Tendenz überall sichtbar wird. Und auf Bundesebene planen Sie, die Antragsteller, ja auch noch Vermögenssteuer und Vermögensabgabe. Das würde natürlich die privaten Eigentümer vorrangig treffen, die 76 Prozent des Bestandes halten. Wenn ich Ihren Vorschlag richtig verstanden habe, folgt der Vermögensabgabe noch eine weitere Steuer. Deswegen nenne ich es Abgabe und Steuer. Aber es ist ja auch noch nicht ganz fest gegossen. Insofern ist noch eine gewisse Flexibilität da. Die Themen sind richtig, die Lösungsansätze sehen wir anders. Ganz kurz: Punkt 1a) Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050, das sind nur noch 37 Jahre. Die privaten Eigentümer denen 76 Prozent der Gebäude in Deutschland gehören, werden dadurch schlichtweg überfordert. Das ist praktisch nicht möglich. Sie sprechen unter Punkt 1f) den bedarfsorientierten Energieausweis an. Ich verweise nur auf die Studie des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Der bedarfsorientierte Energieausweis hat eine höchst zweifelhafte Aussagekraft. Sie kennen die Studie. Er ist als alleiniges Instrument schlicht nicht tauglich, sodass diese Forderung definitiv überrascht. Die steuerliche Förderung wird seit einem Jahr im Bundesrat blockiert, auch von den Antragstellern. Haus & Grund verweist hier auf die altbekannte und gut funktionierende Regelung der § 82a Einkommenssteuereinführungsverordnung, den es mal gab. Den könnte man entsprechend hier wieder anwenden. Zu Punkt 2i) die Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung, „EFRE“-Mittel. Sehr wichtig, dass die für die kommende Förderperiode auch tat-

sächlich in den Wohnungssektor fließen. Besonders wichtig wäre es aber, dass die Länder die Mittel auch an die privaten Eigentümer abgeben. Zu den mietrechtlichen Vorschlägen, soweit sie in dem Entwurf der Regierungsfractionen aufgegriffen werden, verweisen wir auf den Regierungsentwurf, weil wir den für richtig und gut halten. Im Hinblick auf die Kappungsgrenze 9 Prozent möchte ich noch kurz sagen: Das lehnen wir strikt ab. Bei einer energetischen Modernisierung trägt der Eigentümer ungefähr 60 bis 90 Prozent der Kosten, denn der überwiegende Teil der Kosten einer energetischen Modernisierung sind schlicht und ergreifend keine Modernisierungskosten im Sinne des Mietrechtes. Das heißt, der Eigentümer ist schon stark belastet mit eben 60 bis 90 Prozent. Das bedeutet, wenn sie es gleich und gerecht verteilen wollen, dann muss es in eine andere Richtung gehen, aber nicht weiter in Richtung der privaten Eigentümer. An dieser Stelle will ich es dann mit den Anmerkungen belassen. Erst mal vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank auch, Herr Dr. Warnecke! Ich danke allen Sachverständigen für die kurzen, knappen, sehr aussagefähigen Worte zu Ihren Stellungnahmen und für die Vorbereitung unserer Diskussion. Ich eröffne jetzt die Fragerunde und hätte an die Kollegen eine Bitte. Ich würde gern selbst zwei Fragen stellen. Darf ich das jetzt hier vom Platz aus machen? Ich denke das verkürzt dann die Sache. Vielen Dank! Herr Siebenkotten, die Fragen gehen zwar nicht an Sie, aber aus Ihren Ausführungen habe ich lesen können bzw. hören können, dass Sie insbesondere auf die Fragen von Wohnungsknappheit eingegangen sind. Insgesamt muss man ja sagen, dass die Situation in Deutschland doch sehr vielschichtig ist. Dass wir durchaus auch Regionen haben, wo immer noch Leerstand besteht, den wir dabei auch berücksichtigen müssen. Und dass natürlich Sanierungen im leerstehenden Gebäude – egal ob energetisch oder egal ob altersgerecht oder beides – natürlich für den Markt richtig ist, aber insgesamt auch zu sozialen Problemen führen kann. Gerade auch, wenn man an Kleinvermieter denkt, die jetzt nur wenige Wohnungen in der Vermietung haben.

Meine Frage geht diesbezüglich an Herrn Dr. Lieberknecht vom GdW und dann eine weitere Frage an Herrn Dr. Warnecke. Wenn wir von der Sozialverträglichkeit auch in der energetischen Sanierung sprechen, muss man ja sagen, dass die soziale Wohnraumförderung Aufgabe der Länder geworden ist, Föderalismuskommission, bzw. schrittweise übergeben wird, auch was das Finanzielle angeht. Nun stellt der Bund jedes Jahr zurzeit 518 Millionen Euro dafür zur Ver-

fügung. Man verhandelt aber darüber, wie das fortgesetzt wird. Aus ihrer Sicht, aus Ihrer praktischen Erfahrung: Wie wenden die Länder sowohl die finanziellen Mittel, die der Bund zur Verfügung stellt, als auch das, was Sie komplementär selber mit dazu tun an, um tatsächlich die Effekte der energetischen Sanierung auch sozial verträglich umzugestalten, vielleicht noch unter Einbeziehung anderer Sanierungsaufgaben? Und an Herr Dr. Warnecke: Sie sprachen auch selbst das Thema an: Der Energieausweis. Es ist ja auch in dem Antrag, den wir heute hier behandeln, davon die Rede, dass der Energieausweis, egal wie, flächendeckend eingeführt werden soll, nicht an bestimmte konkrete Bedingungen geknüpft wird. Nach Ihren praktischen Erfahrungen: Wie wird der Energieausweis von Mietinteressenten, von Kaufinteressenten abgefragt? Spielen auch die Kennwerte, die auch in der EnEV 2012 dann zum Ansatz kommen, eine große Rolle für die Mietentscheidung, für die Kaufentscheidung? Die beiden Fragen an Sie beide. Dankeschön!

Stellv. Vorsitzender: Herr Dr. Lieberknecht zuerst und dann Herr Dr. Warnecke. Im Übrigen an die Kollegen nochmal, wir machen es immer so, dass jede Frage sofort von dem einen oder den beiden Sachverständigen beantwortet wird.

Dr. Christian Lieberknecht (GdW): Zur Frage der sozialen Wohnraumförderung. Sie hatten gesagt, Ende 2013 läuft diese erste Periode aus, die 518,2 Millionen Euro sind für die Zeit danach unsicher. Es wird verhandelt. Wir fordern, dass mindestens auf dem gleichen Niveau diese Förderung auch weitergeführt wird. Das heißt, dass der Bund die Kompensationsmittel in dieser Höhe weiterzahlt und zusätzlich die Länder sich auch zu einer Zweckbindung bekennen. Also eine Zweckbindung, die diese Summe auch wieder in den Bereich Wohnraumförderung einfließen lässt. Es gab 2011 ein Gutachten, das vorgelegt wurde, im Auftrag des BMVBS. Dort ist sehr gut aufgeblättert, in welchem Maße die Länder umgegangen sind in den letzten Jahren mit den ihnen zustehenden Kompensationsmitteln. Da gibt es sehr große Unterschiede. Man wird das hier auch wissen, dass es bestimmte Länder gibt, die das sehr vorbildlich umsetzen. Also Bayern nenne ich da, Nordrhein Westfalen, auch Schleswig-Holstein. Aber auch andere Länder, die dann doch nur ihre Mittel benutzen, um alte Programme auszufinanzieren. Da will ich jetzt keine Namen nennen, aber die positiven Beispiele sollen eigentlich da gelten. Es hat in der letzten Zeit Diskussionen – da knüpfe ich an die gestrige Diskussion an, zum studentischen Wohnraum – und Überlegungen gegeben, wie man gerade in diesem Bereich aktiv werden kann. Da hat Nordrhein Westfalen – ich glaube

vor drei Wochen – die Mittel von 25 Millionen Euro auf 50 Millionen Euro verdoppelt, aus den eigenen Mitteln, um hier aktiv zu werden für nächstes Jahr. Und die Länder, die ich eben als vorbildlich bezeichnet habe, wenden natürlich ihre Mittel auch auf, um gerade im Bereich der energetischen Sanierung Kosteneinsparungen zu erzielen für die Vermieter, die dann weitergegeben werden an die Mieter. Denn alles, was über Förderungen dazu kommt, wird ja bei der Mieterhöhung nicht angerechnet bzw. von den Investitionskosten abgezogen. Insofern ist das ein probates Mittel und es wird von einigen Ländern umgesetzt. Es könnten natürlich noch weitaus mehr sein. Und wir hoffen, dass insgesamt die Förderung auf diesem Niveau erhalten bleibt.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Der Energieausweis, das ist ein heikles Thema. Zu Beginn war es so: Wir hatten unseren Mitgliedern natürlich angeraten, Energieausweise für die Vermietung zu besorgen. Die kamen hinterher in die Vereine zurück und sagten: Jetzt habt ihr uns diesen Energieausweis aufgeschwatzt, wir haben viel Geld bezahlt und kein Mieter will das Ding sehen. Es ist nicht mehr ganz so schlimm, aber in der Tat, man kann im Bereich der Vermietung sicherlich zwischen den beiden typischen Lagen in Deutschland unterscheiden. Da wo sie Wohnraumknappheit haben, hat der Mieter ganz andere Sorgen als den Energieausweis. Und in den Ecken, wo sie Wohnraumüberschuss haben, hat er auch ganz andere Sorgen. Das zeigt aber auch, was wichtig ist. Dort kämpfen die Vermieter schlicht und ergreifend damit, dass der modernisierte und teurere Wohnraum am Markt nicht beliebt ist. Und die Mieter geben dem unsanierten, energetisch schlechteren aber eben preiswerteren Wohnraum den Vorzug. Das wird ganz klar von den Mietern so abgestimmt.

Was den Kauf einer Immobilie angeht, auch da muss man sagen, ist der Energieausweis wenig hilfreich und trifft auf wenig Interesse. Das liegt auch an einer ganz praktischen Sache. Wer eine gebrauchte Immobilie kauft, möchte die dann erst mal ein wenig zur eigenen Immobilie machen. Es wird ein bisschen modernisiert, es wird ein wenig saniert. Dadurch ändert sich selbstverständlich der energetische Zustand der Immobilie. Das heißt die Aussagekraft des Energieausweises zum Zeitpunkt des Kaufes ist, dass ist jedem Käufer in der Regel bewusst, keine Aussage über den Zeitpunkt, den das Haus haben wird, wenn der neue Käufer dann in die Immobilie einzieht. Dazu ist mittlerweile bekannt, dass auch und gerade die Bedarfsausweise, die ja im Einfamilienhausbereich Pflicht sind, eine sehr geringe Aussagekraft haben. Ich verweise

da nur nochmal auf die Studie die das BBSR in Auftrag gegeben hat, das Institut für angewandte Informatik im Bauwesen hat das durchgeführt. Dort wurden einfach mal die zugelassenen Computerprogramme nebeneinander gelegt. Ein Architekt hat ein Haus untersucht, hat seine Werte ermittelt und hat die dann in die Programme eingegeben. Es waren 54 Stück und die Abweichungen lagen bei 30 Prozent. Das entspricht dann der Bandbreite mehr oder minder von A bis F oder so was beim Energieausweis. Also Aussagekraft allein durch die zugelassene Software beim Bedarfs-Energieausweis: Eigentlich gleich Null. Das verwundert dann eigentlich nicht, dass dieser Energieausweis de facto in der Bevölkerung, ob nun bei Käufern oder bei Mietern, mit wenig Aussagekraft verbunden wird und deswegen auf wenig Interesse stößt. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, an die Sachverständigen. Als nächstes hatte sich Michael Groß für die SPD-Fraktion gemeldet. Und dann Sebastian Körber für die FDP-Fraktion.

Abg. Michael Groß (SPD): Herzlichen Dank, Herr Vogel! Herzlichen Dank an die Expertinnen und Experten! Erlauben Sie mir zwei Bemerkungen vorweg. Es wurde schon angesprochen, dass wir eine sehr differenzierte Wohnungssituation, einen sehr differenzierten Wohnungsmarkt haben und man muss auch den Gebäudebestand sehr differenziert betrachten: 83 Prozent der 18 Millionen Wohnhäuser sind Ein- und Zwei-Familienhäuser. Daraus folgt die Notwendigkeit, mit differenzierten Instrumenten zu reagieren. Das Mietrecht ist ein Spielfeld. Aber eben nicht der Treiber, um die Energiewende voran zu bringen. Es geht darum, zu schauen, wie man die Beteiligten, insbesondere die Mieter, vor dem Hintergrund ihrer Einkommens-, womöglich Armutssituation schützen kann. Weiterhin ist die steuerliche Förderung sicherlich ein Instrument, wenn der Deutsche ein Steuersparer ist. Es ist aber nicht das entscheidende Instrument, sondern auch ein Ablenkungsmanöver vor einer unverlässlichen, nicht planbaren Politik der Bundesregierung im Bereich Fördermittel, die unzureichend sind.

Ich habe zwei Fragen. Die erste Frage an Herrn Siebenkotten. Vor dem Hintergrund, dass das Mietrecht nicht das einzige Instrument ist und seine soziale Funktion zu schützen ist: Was ist aus Ihrer Sicht notwendig, um eine faire und soziale Balance zwischen den Interessen der Vermieter und der Mieter herzustellen? Auch mit Blick auf die vielen Aufgaben: demographischer Wandel, Barrierefreiheit, Bevölkerungsrückgang, energetische Sanierung und Bezahlbarkeit. Die zweite Frage möchte ich Frau Kort-Weier stel-

len. Ebenfalls vor dem Hintergrund, dass nicht nur das Mietrecht der Hebel ist: Welche Rolle können die Städte und Kommunen bei der Umsetzung der politischen Ziele, die ich gerade genannt habe, übernehmen? Und welche Unterstützung brauchen sie dabei?

Stellv. Vorsitzender: Danke! Der Fragesteller hat die Reihenfolge vorgegeben. Bitte, Herr Siebenkotten!

Lukas Siebenkotten (DMB): Herr Groß, meine Damen und Herren! Sie haben mich danach gefragt, wie man auch mietrechtlich den Ausgleich zwischen Vermietern und Mietern vernünftig hinbekommen kann. Lassen Sie mich dazu zunächst sagen: jedenfalls nicht mit dem Mietrechtsänderungsgesetz, das im Moment in der Pipeline ist, denn da werden die eigentlich wichtigen Fragen – Wie soll eigentlich wer was bezahlen? – überhaupt nicht angepackt. Unserer Ansicht nach wäre von Bedeutung, sich etwa im Mietrecht mit dem § 559 BGB zu beschäftigen, mit den berühmten elf Prozent, über die der Kollege Dr. Warnecke eben auch gesprochen hat. Im Antrag steht auch, man solle sie auf neun Prozent senken. Unserer Ansicht nach ist das eigentliche Problem ein anderes. Letztlich wird es keine Lösung sein, ob wir elf, neun, acht oder wie viel Prozent nehmen. Wir müssen uns stattdessen mit der Frage beschäftigen, wie man die Umlage, die in § 559 BGB steht, an der Energieeffizienzsteigerung orientieren kann. Sie ist heute ausschließlich an der Investitionssumme orientiert. Man sollte den Vermieter dafür belohnen, dass er besonders viel Energieeffizienzsteigerung erreicht – was übrigens auch dazu führt, dass der Mieter besonders viel Heizkosten einspart. Also das wäre eine Stellschraube innerhalb des Mietrechts, wo man unserer Ansicht nach etwas tun könnte. Generell ist aber die ganz entscheidende Frage: Wie schaffen wir es, nicht nur Umweltgesetze und Gesetze im Stadtentwicklungsbereich zu machen, sondern gleichzeitig die Frage der Kostenverteilung zu klären? Schaffen wir die Umsetzung der generellen Überlegung, dass bei der energetischen Sanierung etwa ein Drittel der Kosten durch staatliche Fördermaßnahmen, steuerliche Erleichterung oder ähnliches, ein Drittel durch den Vermieter und ein Drittel durch den Mieter getragen werden sollen? Davon sind wir heute meilenweit entfernt. Ganz wesentlich wäre auch, dass von der staatlichen Seite – da bin ich übrigens derselben Meinung wie Herr Dr. Warnecke – eine Verlässlichkeit reinkommt. Damit wir mal wissen, dass es über mehrere Jahre hinweg die gleiche Förderkulisse gibt. Das führt auch bei Investoren dazu, dass sie sagen: Darauf kann ich mich verlassen, dann bin ich auch bereit zu investieren. Das sind die wesentlichen Punkte,

die mir in diesem Zusammenhang aufgefallen sind.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Siebenkotten! Frau Kort-Weiher, bitteschön!

Gesine Kort-Weiher (DST): Die Städte sind natürlich in unterschiedlichster Hinsicht von dem Thema tangiert und haben an sozialen Aspekten wie der Mietpreisentwicklung ein besonderes Interesse, weil Wohnraumknappheit und steigende Mieten schlecht sind für die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Da die Ausgangsbedingungen natürlich verschieden sind, sind die Städte in unterschiedlicher Weise sehr aktiv unterwegs. Zunächst mal im Bereich der Sicherung preiswerten Wohnraums durch eigene kommunale Wohnungsunternehmen. Dann bei Bestandsinvestitionen und im Bereich des Neubaus als Bewilligungsbehörden für Mittel der sozialen Wohnraumförderung. Daneben mit eigenen Fördermitteln sowohl für Neubau als auch für Bestandsmaßnahmen. Weiterhin in einem großen Maße im Bereich der Ansprache, Beratung und Motivation von Investoren, was insbesondere bei den privaten Hauseigentümern allein aufgrund der schieren Zahl und des Zugangs nicht ganz einfach ist – da muss man sich vielleicht auch nochmal überlegen, wie man ein Stück weiterkommt. Weiterhin bezogen auf Mietsteigerungen natürlich im Bereich Überwachung der Mietpreisüberhöhung, zum Beispiel durch Instrumente wie § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Schließlich auch ganz wesentlich dadurch, dass sie kommunale Wohnkonzepte und Klimaschutzkonzepte entwickeln, denn man darf die Wohnungspolitik nicht singular, sondern muss sie integriert betrachten. Wenn ich beispielsweise altengerecht umbauen will, reicht es nicht, eine altengerechte Wohnung zu haben. Auch das Wohnumfeld, die Nahversorgung etc. müssen dazukommen. Deswegen ist eine integrierte Betrachtungsweise so wichtig und deswegen ist es wichtig, dass man konzeptionell rangeht. Auch um den Investoren Planungssicherheit darüber zu verschaffen, was sich in dem Quartier und in dem Stadtteil tut. Ich denke mal, das reicht für's Erste.

Abg. Michael Groß (SPD): Können Sie bitte noch meine Frage beantworten, welche Unterstützung noch notwendig wäre?

Stellv. Vorsitzender: Bitte, Frau Kort-Weiher!

Gesine Kort-Weiher (DST): Das will ich natürlich nicht vernachlässigen. Natürlich Fortführung der Kompensationszahlungen – und dass die Länder die Mittel auch entsprechend in Programme fließen lassen – und zwar dergestalt, dass die Rahmenbedingungen so flexibel sind,

dass man auch den unterschiedlichen örtlichen Verhältnissen gerecht werden kann, wie auch die Fortführung der KfW-Förderung. Also generell vorzugsweise im Bereich der Förderung.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes erhält für die FDP-Fraktion Sebastian Körber das Wort! Frau Bluhm, Sie sind als Nächste dran!

Abg. Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Anders als der Kollege Groß glaube ich, dass das vorgelegte Mietrecht eine wichtige Weichenstellung darstellt, um die energetische Sanierung voranzubringen. Ich glaube, dass der Entwurf sehr gut ist, so wie er uns vorliegt. Ich glaube aber Herr Spielmann hat eigentlich den entscheidenden Punkt angesprochen: Um eine energetische Sanierung zu erreichen muss man steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten einsetzen. Wir wissen ja, dass das gerade von Rot-Grün im Bundesrat nach wie vor bedauerlicherweise blockiert wird, deshalb würde ich gerne hier mal eine Einschätzung haben von den Bestandshaltern Herrn Warnecke und Herrn Lieberknecht. Wir bekennen uns hier als Regierungskoalition auch ganz klar für Anreize statt Zwang. Wie würden Sie diese steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten als Impulsgeber im Vergleich zu immer höheren ordnungsrechtlichen Vorgaben, wie es ja auch die Grünen zum Teil in ihrem Antrag vorschlagen, einschätzen? Wie beurteilen Sie da die Wirksamkeit? Vielleicht können Sie auch kurz darstellen, wie viel eine energetische Sanierung kostet. Kann ich das überall in Deutschland umlegen? Wie beurteilen Sie dann, dass die Grünen hier weitere Reduktionen vorschlagen? Es muss ja auch irgendwann wirtschaftlich und eine Investition sein. Wo ist da Ihre Belastbarkeitsgrenze? Vielleicht einfach mal diese Abgrenzung: AfA contra Energieeinsparverordnung.

Stellv. Vorsitzender: Haben Sie sich geeinigt wer beginnt? Herr Dr. Warnecke!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Sicherlich besteht da ein Potpourri an Möglichkeiten, weil die Eigentümer unterschiedlich sind. Aber ein paar Dinge kann man klar sehen. In Baden-Württemberg besteht Zwang und dort können wir feststellen, dass die Modernisierungsquote seit der Einführung des Zwangs nach unten gegangen ist. Das bedeutet, dass der Zwang nicht das Mittel oder die Lösung zu sein scheint. Es müssen also Anreize tatsächlich gesetzt werden. § 82a Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung war so ein Mittel, das eigentlich an seinem eigenen Erfolg gescheitert ist. Deswegen ist aus Sicht von Haus & Grund eine Möglichkeit, diese Vorschrift, leicht modifiziert natürlich, passend

jetzt, ins Rennen zu bringen. Daneben sind natürlich auch die Förderprogramme der KfW von Interesse. Wir haben hier festgestellt, dass sich in den vergangenen Jahren oder gerade im letzten Jahr, einiges verbessert hat. Die Programme wurden ja zum Teil sehr rasant geändert. So rasant, dass man sich in seinen Investitionen faktisch nicht darauf verlassen konnte, bis man dann die Planung erfolgreich beendet hatte – nach drei Monaten gab es das Förderprogramm schon nicht mehr. Also auch da ist eine Konsolidierung eingetreten, die wir sehr begrüßen. Die Mittel werden noch abgerufen und es wäre sehr wichtig, diese Förderprogramme auch in der Zukunft weiter laufen zu lassen. Dazu kommt dann auch – und das ist aus unserer Sicht kein unwichtiger Punkt – das Mietrecht im Hinblick auf den § 559 BGB. Hier steht ja nicht an, die Modernisierungsmieterhöhung der Höhe nach auszuweiten, sondern es geht bei dem zur Zeit zur Beratung vorliegenden Gesetzentwurf vor allen Dingen darum, das Ganze einfach und sinnvoll zu gestalten. Das Ganze ist eben derzeit doch ein Hemmnis, denn man muss einfach mal sehen, dass nach geltendem Recht, wenn man den Standardkommentar aufschlägt, der Einbau von Solarthermie auf dem Dach, also die Unterstützung der Warmwasserversorgung in einem Haus, keine energetische Modernisierung im Sinne des Mietrechtes ist. Dann muss man sich fragen: Wenn schon der Einbau von Solarthermie keine energetische Modernisierung ist, was denn dann? Es gehört eben auch dazu, dass die Mieter zumindest anteilig an den Kosten beteiligt werden. Es gibt keine hundertprozentig verlässlichen Zahlen, man kann aber grob sagen – weil es abhängig vom Gebäudealter und Gebäudezustand ist –, dass von den investierten Kosten 60 bis 90 Prozent beim Eigentümer verbleiben. Wir reden überhaupt nur über zehn bis maximal 40 Prozent der Kosten, die dann im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung die Miete nach oben setzen könnten. Das heißt *de facto* ist es derzeit so, dass bei der Kostenteilung der Vermieter, der Eigentümer, den absoluten Löwenanteil der Kosten zu tragen hat und deswegen müssen bei der Neujustierung dessen, wer denn den Klimawandel stoppen soll, wer die Kosten dafür zu tragen hat, alle mit ran. Eben auch diejenigen, die die Wohnung nutzen, also auch die Mieter.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Warnecke! Herr Dr. Lieberknecht!

Dr. Christian Lieberknecht (GdW): Herr Körber, Sie haben die Förderung, auch die steuerliche Förderung, angesprochen. Wir tragen diese Förderung als GdW mit, weil wir insgesamt glauben, dass auch die Anbietergruppe, die ja hier ganz links außen sitzt, Herr Warnecke von

Haus & Grund, diejenigen sind, die vielleicht auch noch einen besonderen Anreiz brauchen. Das will ich jetzt gar nicht qualifizieren. Das ist einfach aufgrund der Umstände unter denen Einzelanbieter wirtschaften müssen und unter denen Unternehmen wirtschaften können sehr unterschiedlich. Gleiches gilt für das Mietrecht. Auch da teilen wir diese Forderungen nach Erleichterung für energetische Sanierung, die jetzt im aktuellen Entwurf angelegt sind. Gleichwohl besteht wahrscheinlich auch hier die größere Bedeutung für die Haus & Grund Mitglieder. Sie haben auch nach den durchschnittlichen Kosten gefragt. Unabhängig von Teilmärkten, rechnen wir damit, dass eine energetische Sanierung im Durchschnitt 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter beansprucht. Bei einer elfprozentigen Modernisierungsumlage und ohne Förderung würde das bedeuten, dass es zu einer Mietpreisanhebung von ein bis zwei Euro pro Quadratmeter kommen müsste. Um das zu reduzieren, denn dieser Anhebung der Nettokaltmiete von ein bis zwei Euro steht natürlich nicht eine gleich hohe Ersparnis von Energiekosten gegenüber, das beläuft sich dann auf 30 bis 60 Cent, braucht man natürlich das, was wir vorhin schon angesprochen haben: eine verlässliche Förderung um diese sozialpolitische Verwicklung der Klimapolitik irgendwie in den Griff zu bekommen. Und das geht über eine KfW-Förderung, das geht über eine Wohnraumförderung, wenn sie vernünftig von den Ländern eingesetzt wird. Wobei es gar nicht sein muss das man jetzt die Förderung innerhalb von einem Jahr oder eineinhalb Jahren auf 5 Mrd. Euro vervielfacht. Denn das muss ja auch vom Markt aufgenommen werden. Es geht also nicht um einzelne Größen, sondern um die Programmstruktur. Man kann 5 Mrd. Euro zu Verfügung stellen, aber ein Programm dafür stricken, das im Grunde von den Investoren nicht angewendet werden kann. Also auch da muss immer genau gucken und absolute Beträge und Inhalte trennen.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Lieberknecht! Frau Bluhm, Sie haben das Wort!

Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.): Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! Frau Kort-Weiher, Sie haben in Ihrem Statement am Anfang gesagt, dass auch die Eigentümerstruktur in den Kommunen unter Umständen nicht gleichwertig an der energetischen Sanierung teilnehmen kann und haben das auch mit einigen Worten begründet. Ich würde Sie fragen wollen: Ist die gegenwärtige Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt aus der Sicht der Kommunen unter Voraussetzung der regionalen Unterschiedlichkeit überhaupt geeignet, vor dem Hintergrund der energetischen Ertüchtigung der entsprechenden Wohnungsbestände, die sozi-

alen Herausforderungen im Mietrecht und in der Mietenpolitik zu lösen? Oder wie sieht aus der Sicht der Kommunen die Entwicklung in der Zukunft aus, was müsste sich da gegebenenfalls neu bilden – ich will jetzt nicht sagen ändern –, sondern neu bilden. Also meine Frage ist kurz gefasst: Ist die gegenwärtige Eigentümerstruktur unter sozialen und energetischen Aspekten geeignet, diese Herausforderung der Politik zu erfüllen? Und eine ähnliche Frage, nur etwas andersherum, aus der Sicht der privaten Eigentümer, würde ich gerne Herrn Dr. Warnecke stellen wollen: Sie selbst sagen ja auch auf Veranstaltungen immer wieder, dass Sie und die Wohnungseigentümer, die Sie vertreten, zum Teil überfordert sind mit den politischen Herausforderungen und dass ein stärkeres finanzielles Engagement der Politik erforderlich wäre, um Ihrer Eigentümerstruktur zu entsprechen. Welche Vorstellungen über Hilfe und Unterstützung haben Sie und die Mitglieder in Ihrem Verband, um die Herausforderungen, die die Politik stellt, auch bewältigen zu können? Ich denke auch zum Beispiel daran, dass viele Ihrer Mitglieder etwas älter sind und nicht mehr unbedingt an KfW-Förderung oder anderes herangekommen, weil sie zum Beispiel überhaupt keine Kredite bekommen. Deshalb meine Frage: Gibt es in Ihrem Verband eigene Vorstellungen wie man mit der Eigentümerstruktur, die Sie vertreten, diese Herausforderungen auch erfüllen kann und was haben Sie für Ideen, das zu unterstützen?

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Frau Bluhm! Frau Kort-Weiher, Sie haben das Wort!

Gesine Kort-Weiher (DST): In der Tat sind die Eigentümerstrukturen unterschiedlich, Frau Bluhm, und das unterscheidet sich regional natürlich noch sehr stark. Wir müssen mit den vorhandenen Strukturen zunächst mal leben, denn wir haben nur relativ begrenzt Einfluss darauf. Ich kann aber sagen – und nicht umsonst gibt es in NRW eine entsprechende Enquete-Kommission –, dass uns in vielen Städten die Finanzinvestoren erhebliche Probleme bereiten. Denn diese zeigen überproportional Investitionszurückhaltung – vorsichtig ausgedrückt – und halten ihre Bestände nicht in Schuss. Mieterhöhungsspielräume werden hingegen ausgenutzt, wo sie sich auftun. Weiterhin kann ich aus Sicht der Städte sagen, dass für die Verhältnisse am örtlichen Wohnungsmarkt die kommunalen Wohnungsunternehmen eine besondere Rolle spielen. Zum einen als Vorreiter im Bereich Modernisierung, weil die vielleicht auch mal bereit sind – allerdings in Grenzen, denn sie müssen ja auch auf Wirtschaftlichkeit achten – mal Projekte zu stemmen, bei denen die Wirtschaftlichkeit eher grenzwertig ist. Zum anderen

spielen sie auch eine besondere Rolle bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Letztlich muss man aber sagen: Alle Wohnungsmarktakeure wirken mit und man muss als Stadt darauf achten, dass man die alle animiert mitzumachen, denn die Städte können die Probleme am Wohnungsmarkt nicht alleine stemmen; sie sind auf Partner in der Wohnungswirtschaft angewiesen. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Frau Kort-Weiher! Herr Dr. Warnecke, bitte!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Vielen Dank, Frau Bluhm! Ich denke sehr wohl, dass diese Herausforderungen mit der gegenwertigen Eigentümerstruktur bewältigt werden können, denn diese Eigentümerstruktur hat auch die Herausforderung nach dem Zweiten Weltkrieg bewältigt – zumindest im Westen Deutschlands. Wir glauben, dass die privaten Eigentümer selbstverständlich in der Lage sind, den neuen Herausforderungen gewachsen zu sein, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Es sind viele Stellschrauben und Rahmenbedingungen, die da angepasst werden müssen. Zur Frage, was wir selbst machen: Wir sind sehr froh, dass das BMVBS das Modelvorhaben „KiQ – Kooperation im Quartier“ ins Leben gerufen hat. Der erste Zwischenbericht zeigt eine absolut positive Resonanz. Es geht bei dem Programm KiQ darum, in einem Quartier private Eigentümer mit der Kommune unter Führung eines Haus & Grund Vereins an einen Tisch zu bekommen. Das funktioniert auch. Es funktioniert, weil alle Akteure an einem Strang ziehen, weil alle Beteiligten in einem Quartier eine gemeinsame Vision haben, weil die Mittel zielgerichtet eingesetzt werden und weil das gesamte Quartier auf einmal die Motivation spürt, dass sich Investitionen in einem bestimmten Bereich lohnen. Aus Sicht des privaten Eigentümers – etwas überzeichnet formuliert: Er merkt auf einmal, dass es sich lohnt, weil er nicht gegen die Stadt oder die Gemeinde arbeitet, sondern mit der Stadt und der Gemeinde. Wir erhoffen uns angesichts dieses sehr positiven Berichts – das Projekt ist ja vom BMVBS erst vor zwei, drei Jahren ins Leben gerufen worden –, dass daraus Folgeprojekte und Folgelösungen entstehen.

Vor diesem Hintergrund ist sicherlich auch ein wichtiger Schritt, dass die Mittel, die für das Programm „Soziale Stadt“ zu Verfügung gestanden haben, verringert worden sind. Diese sind häufig den Herausforderungen, denen wir uns zum Beispiel mit dem demographischen Wandel stellen müssen, entgegengelaufen. Die Förderung ist häufig in die Stadtrandlagen gegangen und das war in der Regel an den privaten

Eigentümern vorbei. Aber mit KiQ und auch mit dem Stadtumbau West zeigt man, dass es mit der Eigentümerstruktur, die wir in Deutschland haben, und mit privaten Eigentümern machbar ist, eine ordentliche Stadtentwicklung und eine energetische Sanierung voranzutreiben. Wichtig dabei ist – ich erwähnte es – die Verstetigung der KfW-Programme und eine ganz verlässliche Politik im Hinblick auf die steuerliche Förderung, die KfW-Programme und die technischen Vorhaben – das ist ganz wichtig. Die meisten Menschen, die meisten Bürger, kennen die Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht. Dass wir Profis von der EnEV 2007, 2009, 2012 und verschiedenen Stufen reden, geht einfach an den meisten Bürgern – und da schließe ich die Mieter jetzt mal großzügig mit ein – vorbei. Die Herausforderungen, die da gestellt werden, sind immens. Sie werden alle anderthalb, zwei Jahre geändert. Sobald eine Version der EnEV auf dem Markt ist, wird die nächste diskutiert. Auf europäischer Ebene wird dazu leicht versetzt erneut über eine neue Richtlinie diskutiert. Auch das ist eine ganz erhebliche Herausforderung, die einfach zu Verunsicherung führt. Und last but not least ist natürlich auch die Gebäudetechnik mit der einen oder anderen Ungewissheit, die da heute noch im Raum steht, ebenfalls eine Herausforderung. Wir haben Gebäudetechniken, moderne erneuerbare Energien, effizientere Anlagen die nicht über 10 oder 20 Jahre getestet sind und wir haben auch ein wenig das Problem, dass die energetische Beratung, so wie sie stattfindet, manchmal nicht ganz so zielführend ist – um das vorsichtig auszudrücken. Wir empfehlen unseren Mitgliedern immer eine ganz klare, sachliche Beratung. Es würde sich lohnen, wenn man der energetischen Beratung für die Zukunft ein wenig auf den Weg helfen könnte, um einfach Aufklärungsarbeit gegenüber den Bürgern zu leisten. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank! Frau Wagner bitte für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN!

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Herr Vorsitzender! Ich bin ganz froh, dass es doch noch zu einem öffentlichen Expertengespräch zur Mietrechtsänderung und zu unserem Antrag gekommen ist, denn der Rechtsausschuss befasst sich ja doch mit völlig anderen Aspekten dieses Themas, wie Sicherungsanordnung und anderes mehr. Lassen sie mich am Anfang ein paar Missverständnissen entgegentreten. Vorhin wurde gesagt – ich glaube von Herrn Warnecke von Haus & Grund – die Mieter müssten an der Finanzierung beteiligt werden. Das werden sie ja selbstverständlich. Sie bezahlen die energetische Modernisierung vollumfänglich; alles was über die Modernisie-

rungsumlage umgelegt werden kann, wird von den Mietern bezahlt. Je nach Höhe der Umlage wird es in acht, neun, zehn oder elf Jahren bezahlt. Aber der Eigentümer tritt selbstverständlich zunächst in Vorlage. Das andere, das noch erwähnt wurde, war die soziale Wohnraumförderung und die 518 Mio. Euro Bundesmittel, die die Länder noch erhalten. Diese Mittel haben zunächst mal mit der energetischen Gebäudesanierung eigentlich gar nichts zu tun, sondern dienen der sozialen Wohnraumförderung; günstigenfalls dienen sie noch dem Ankauf von Belegungsrechten. Die energetische Gebäudesanierung wird im Moment aber einzig und allein aus Mitteln der KfW-Förderprogramme bestritten. Lassen Sie mich noch etwas zu der Forderung sagen, dass die Modernisierungsumlage sich auch an der Steigerung der Energieeffizienz orientieren müsse. Nach unserem Antrag tut sie das durchaus. Denn wir sagen ganz klar: Die energetische Sanierung muss nachweislich eine Einsparung von Primär- und Endenergie enthalten. Das ist eine Bedingung für uns. Und wir sagen weiterhin, dass wir die Modernisierungsumlage auf die energetische Gebäudesanierung und auf den altersgerechten Umbau beschränken wollen. Also insofern denke ich schon, dass diese Bedingung, die ich vollkommen richtig finde – ich glaube Herr Siebenkotten hatte sie formuliert –, mit dem von uns im Antrag formulierten § 554 Abs. 2 i.V.m. § 559 BBG erfüllt ist. Außerdem glaube ich überhaupt, dass unser Antrag insgesamt einigermaßen maßvoll versucht, die Interessen von Eigentümern, Vermietern, aber auch Mieterinnen und Mietern im Blick zu behalten.

Ich möchte Herrn Spielmann von der DUH zwei Fragen stellen. Zum einen möchte ich von Ihnen gerne wissen, inwieweit Sie die skizzierte Gesamtstrategie zur energetischen Gebäudesanierung für zielführend halten, um die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen und sozialverträglich umzusetzen und wie Sie im Verhältnis dazu die Strategie der Bundesregierung in Ihrem Gesetzentwurf zu einem Mietrechtsänderungsgesetz einordnen. Zum anderen möchte ich von Ihnen wissen, welche Möglichkeiten Sie bezogen auf die bundespolitischen Mieten- und Wohnungspolitik sehen, um die Energiewende im Gebäudebestand einerseits sozial ausgewogen zu gestalten und andererseits zu beschleunigen. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Frau Wagner! Herr Spielmann, Sie haben das Wort!

Michael Spielmann (DUH): Vielen Dank, Frau Wagner! Die Energiewende kann aus meiner Sicht an vielen Faktoren scheitern. Ein Faktor ist, dass wir über die wirklich wichtigen Bereiche

nicht reden; ein solcher Bereich ist zum Beispiel Wärme. Wir reden sehr viel über Strom, wo dann beispielsweise der Wohnungsbau und die Sanierung eine wichtige Rolle spielen. Wenn wir das machen ist das zielführend, egal ob im Mietrechtsänderungsgesetz oder in anderen Gesetzesvorhaben, die das fördern können. Von daher ist das ganz wichtig. Weiterhin wird oder kann die Energiewende scheitern, wenn die soziale Akzeptanz nicht da ist. Und das Problem, das ich bei dem jetzt vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung sehe, ist insbesondere, dass er zum einen eben nicht wirklich die Anreize setzt und zum ändern keine soziale Balance schafft. Wir haben das ja eben schon diskutiert. Aus unserer Sicht ist es so, dass der Mieter überproportional belastet wird, wenn das, was die Bundesregierung vorgelegt hat, tatsächlich Realität würde. Das würde dann dazu führen, dass die Energiewende dort nicht nur keine Akzeptanz erhält, sondern auch scheitern wird. Das ist in dem Entwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sehr viel gerechter geregelt. Wir sehen da sehr viel mehr Anreize, dass es tatsächlich durch die Privilegierung der energetischen Sanierung zum Einen nicht zu Luxussanierungen kommt, die im Sinne von Klimaschutz und Energiesanierung nicht zielführend sind, und dass zum Anderen der Mieter nicht überbelastet wird.

Es gibt noch einen Bereich, der allerdings auch in dem Antrag der Grünen aus meiner Sicht nicht ausreichend aufgegriffen wird. Wir haben auch das Problem, dass wir in vielen Bereichen der Politik und auch in diesem Bereich ein großes Vollzugsdefizit haben. Insbesondere im Entwurf der Bundesregierung, aber auch im Entwurf der Grünen wird aus unserer Sicht nicht ausreichend garantiert, dass das, wofür die Mieter und Vermieter ja Leistungen bringen sollen, auch tatsächlich zu den Effekten führt. Wenn Sie sich den derzeitigen Vollzug in der Praxis angucken, beispielsweise beim Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz oder bei der EnEV, da gibt es in vielen Bundesländern überhaupt keine Vollzugskontrolle und es ist sehr fraglich, ob die Maßnahmen, die wir teuer finanzieren, egal ob Vermieter oder Mieter, tatsächlich zu Einsparergebnissen führen. Deswegen ist es sehr wichtig, dass das, was in dem Antrag von den Grünen sozusagen als Garantie genannt wird, auch in der Praxis wirklich durchgesetzt wird. Denn wir werden in der Gesellschaft kein Verständnis dafür haben, wenn wir die Effekte nicht erreichen, die wir vorgeben – das gilt auch für andere Bereiche, wenn Sie sich einen energieeffizienten Kühlschrank kaufen, der nach zwei Jahren gar nicht mehr energieeffizient ist. Das ist ein Punkt, der in dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN aus meiner Sicht noch zugespitzt

werden müsste. Ansonsten finde ich diesen Antrag im Vergleich zu dem, den die Bundesregierung vorgelegt hat, sehr zielführend.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Spielmann. Der Abg. Thomas Jarzombek hatte sich gemeldet. Besteht die Frage noch oder hat sich die Frage mit der Beantwortung oder mit den anderen Fragen erledigt? Wenn das die Zustimmung der anderen Kollegen findet, dann würden wir eine kurze Frage noch zulassen, die dann auch kurz beantwortet wird. Danach kann die Bundesregierung bei Bedarf noch etwas ergänzen. Bitte, Kollege Jarzombek!

Abg. Thomas Jarzombek (CDU/CSU): Ich streiche mal meine anderen Fragen in Anbetracht der Zeit. An Herrn Dr. Warnecke habe ich eine Frage. Bei den Heizkosten geht es ja nicht darum, wie sie sein könnten, sondern auch wie sie tatsächlich sind, je nachdem, wie derjenige, der darin lebt, damit umgeht. Das bezieht sich auf die Heizkostenverordnung. Diese regelt, dass zumindest bei noch nicht energetisch sanierten Gebäuden 70 Prozent nach Verbrauch und 30 Prozent nach Fläche berechnet werden müssen. Und da sind Dinge drin, von denen man so hört, dass das immer wieder zu Schwierigkeiten führt. Zum Beispiel die Frage der Isolierung von Rohrleitungen. Insofern würde mich interessieren, wie Ihre Erfahrungen damit sind, und ob Sie der Meinung sind, man müsste auch bei energetisch sanierten Gebäuden diesen Anteil des direkt zurechenbaren Verbrauchs vielleicht noch höher einsetzen, als es heute in der Heizkostenverordnung der Fall ist.

Stellv. Vorsitzender: Herr Dr. Warnecke, Sie sind dran!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Das ist eine sehr umstrittene Frage. Man kann mit guten Argumenten die 30/70-Regelung in jede Richtung drehen. Ich denke, das Wichtige ist, erst einmal zu sehen, dass die Heizkosten extrem stark von der individuellen Wohlfühltemperatur abhängen. Das ist eine der großen Herausforderungen, die wir bei einer energetischen Modernisierung immer erst einmal haben: Wenn die Gebäude saniert sind und die meisten Bewohner – das schließt Mieter und selbstnutzende Eigentümer in den Häusern ein – die Heizung höher aufdrehen, frei nach dem Motto: ist ja jetzt saniert, das wird schon funktionieren, und dann aber eins, zwei, drei Grad höher heizen, führt das natürlich unmittelbar zu höherem Verbrauch. Dann kommt es immer wieder zu diesen Enttäuschungen: wie kann das sein, dass trotz der Sanierung ein höherer Verbrauch entsteht? Die Verteilung ist nach der Heizkostenverordnung in diesem Fenster 70-30 zu regeln. Nach unseren

Erfahrungen ist es sinnvoll, den Anteil des Verbrauchs, also den Basiswert, runter zu schrauben und den Verbrauchswert höher zu schrauben, je besser das Haus saniert ist. Es gibt schlicht und ergreifend einen höheren eigenen Bezug zu der verbrauchten Energie, die man in einem Objekt hat. Das heißt, das Interesse des Nutzers, sei es nun ein Eigentümer oder sei es ein Mieter, dementsprechend den Verbrauch zu regeln und damit tatsächlich eine Auswirkung auf den eigenen Geldbeutel zu haben, steigt wenn dieser Verbrauchsanteil höher ist. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Warnecke für die kurze, präzise Antwort! Dem guten Brauch des Ausschusses aus langjähriger Tradition folgend, ist uns die Information und die Auffassung des Ministeriums immer sehr wichtig. Deswegen hat das Ministerium das Wort. Bitte, Herr Staatssekretär Jan Mücke!

PSts Jan Mücke (BMVBS): Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich möchte Sie nicht vom Mittagessen abhalten, aber eine kleine Bemerkung möchte ich doch anfügen. Ich glaube, weil gerade das Vollzugsdefizit angesprochen wurde und gesagt wurde, dass kaum kontrolliert werde ... wir können doch davon ausgehen, dass sich die meisten Menschen in diesem Land rechtstreu verhalten. Deshalb werden auch Sanierungen nach dem Stand der Technik durchgeführt. Auch die Fachbetriebe achten darauf, dass dies passiert. Wir wissen, dass wir bei der Qualitätssicherung, auch bei dem Thema Energieberatung, genauer hinsehen müssen. Wir haben uns auch beim Thema energetische Sanierung dazu Gedanken gemacht. Ich möchte aber davor warnen, dass wir in eine Art Überwachungsstaat oder in überwachungsstaatliche Ansätze verfallen und versuchen den Energiepolizisten vorbeizuschicken, der dann ganz genau nachsieht, ob so eine Sanierung auch richtig funktioniert.

Zwischenruf Abg. Sören Bartol (SPD): Ist das jetzt die FDP-Position oder die der Bundesregierung?

PSts Jan Mücke (BMVBS): Ich spreche für die Bundesregierung. Ich will eines noch ergänzen: Wenn unser Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung durch den Bundesrat gekommen wäre – bisher ist das ja noch nicht der Fall, aber ich habe die Hoffnung ja noch nicht aufgegeben, dass Sie noch zur Vernunft kommen – dann gibt es auch dort die Regelung, dass ein Sachverständiger bestätigen muss, dass die Regelungen der Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Wenn er das bestätigt, wider besseren Wissens, dann begehrt er eine Beihilfe zur Steuerrückzahlung und das wird in Deutschland

recht streng bestraft. Also insofern ist auch der ordnungsrechtliche Rahmen aus meiner Sicht ausreichend und es wäre deshalb gut, wenn wir die Kirche im Dorf lassen und nicht zu hohe Erwartungen daran knüpfen, dass der Staat alles kontrollieren kann. Das kann er gerade im Baubereich nicht.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank an die Bundesregierung! Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich denke, dass ich im Namen aller Ausschussmitglieder spreche, wenn ich den Sachverständigen sehr herzlich für die Ausführungen und für die Beantwortung der Fragen unserer Kollegen danke. Damit schließe ich die 87. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Ich bitte die Obleute im Anschluss hier zu bleiben, um das Obleutegespräch durchzuführen. Dankeschön!

Schluss der Sitzung: 13.20 Uhr

Volkmar Vogel, MdB
Stellv. Vorsitzender

**Öffentliches Expertengespräch am
28. November 2012, ab 12.00 Uhr zum**

- Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, Dr. Anton Hofreiter, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

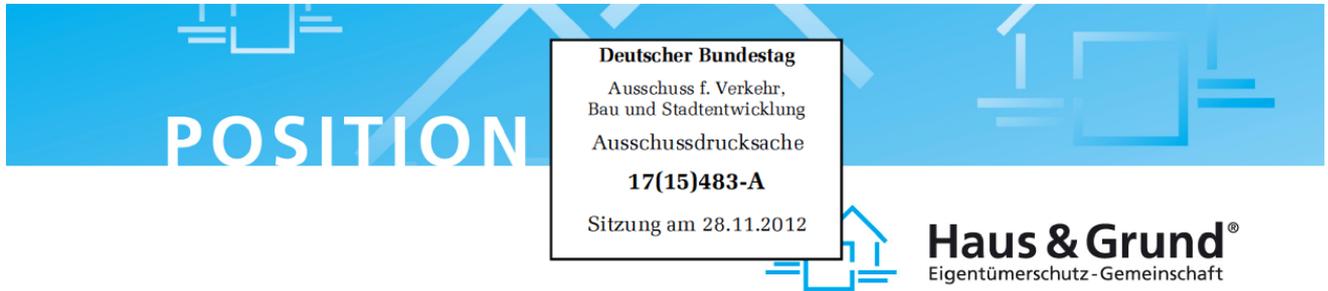
Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen - Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

BT-Drucksache 17/7983

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen der Sachverständigen

- **A-Drs. 17(15)483-A** **S. 18**
Dr. Kai H. Warnecke
Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.,
Haus & Grund Deutschland
- **A-Drs. 17(15)483-B** **S. 27**
Michael Spielmann
Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH)
- **A-Drs. 17(15)483-C** **S. 40**
Gesine Kort-Weiher
Deutscher Städtetag (DST)
- **A-Drs. 17(15)483-D** **S. 44**
Dr. Christian Lieberknecht
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- **A-Drs. 17(15)483-E** **S. 67**
Lukas Siebenkotten
Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)



Berlin, 23. November 2012

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

I. Herausforderungen des Wohnungsmarktes

Knapp 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland stehen im Eigentum privater Haus- und Wohnungseigentümer, seien es selbstgenutzte oder vermietete Immobilien. Die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen stellen mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Private Vermieter sind damit die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Sie bieten durchschnittlich vier bis fünf Mietwohnungen an. Insgesamt investieren die privaten Immobilieneigentümer jährlich rund 95 Milliarden Euro in ihr Immobilienvermögen – über 30 Milliarden Euro davon allein in die energetische Modernisierung.

Es sind damit vor allem die privaten Haus- und Wohnungseigentümer, die mit ihrem Immobilieneigentum dafür sorgen, dass es in Deutschland ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen gibt. Sämtliche Untersuchungen der letzten Monate kommen zu dem Ergebnis, dass in Deutschland keine Immobilienblase wie in den USA, Irland und Spanien entsteht. Steigenden Mietpreisen in einigen Städten und Regionen steht in der Regel auch eine entsprechende Nachfrage gegenüber. Im bundesweiten Durchschnitt lagen die Mietensteigerungen im vergangenen Jahrzehnt fast ausnahmslos unterhalb der Inflationsrate. Aber auch unter ökonomisch nicht einfachen Bedingungen passen die privaten Eigentümer ihre Immobilien den sich ändernden Wünschen der Mieter an. Das gilt gegenwärtig und in Zukunft vor allem sowohl für die energetische Beschaffenheit der Wohnungen als auch für barrierearmes Wohnen einer alternden Gesellschaft.

Für die Zukunft müssen die Weichen in eine Richtung gestellt werden, die es den privaten Immobilieneigentümern weiterhin erlaubt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Mieten anbieten zu können. In erster Linie bedeutet dies, dass Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil privater Vermieter sowie weitere finanzielle Belastungen dieser Anbietergruppe unterbleiben müssen. Sie brauchen faire, adäquate Rahmenbedingungen. Die energetischen Anforderungen an Wohngebäude haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das auf lange Sicht die Obergrenze darstellen muss. Die Belastungen mit Steuern und Gebühren hat die Grenzen des Ver-

kraftbaren längst überschritten. Jede weitere Verschärfung verbietet sich. Durch eine Ausweitung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie durch eine Wiedereinführung der Vermögensteuer würden diesem Sektor dringend benötigte liquide Mittel entzogen. Und mit Blick auf den demografischen Wandel bedeutet dies: Stadtentwicklung und Städtebauförderung müssen sich auch künftig vorrangig auf die Innenstädte konzentrieren.

II. Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die zentralen Herausforderungen der Wohnungsmärkte (1a - f)

Knapp 25 Prozent des gesamtdeutschen Endenergieverbrauchs werden für Heizung und Warmwasserbereitung im Wohngebäudebereich verwendet. Wird der Energieanteil außer Betracht gelassen, der heute schon durch erneuerbare Energien gedeckt wird, dann verbleiben etwa 20 Prozent. Zwischen 13 und 14 Prozent des gesamtdeutschen CO₂-Ausstoßes werden auf den Wohnungsbereich zurückgeführt. In ihrem Energiekonzept vom 29. Mai 2011 hat die Bundesregierung für den Gebäudebestand ambitionierte klimapolitische Ziele definiert. So soll der Wärmebedarf des Gebäudebestandes bis 2020 um 20 Prozent sinken. Bis 2050 sollen Gebäude in Deutschland nahezu klimaneutral sein. Die benötigte Energie soll überwiegend aus erneuerbaren Energien bezogen werden.

Diese Ziele können nur mit enormen Investitionen der Eigentümer in die energetische Beschaffenheit ihrer Gebäude erreicht werden. Gerade die überwiegend privaten Eigentümer von Wohngebäuden werden den zusätzlichen finanziellen Herausforderungen der angestrebten Energiewende oftmals nicht gewachsen sein. Auf selbstgenutzten Wohnimmobilien mit laufender Finanzierung lasten Restschulden von durchschnittlich 100.000 Euro. 60 Prozent des privaten Mietwohnungsbestandes werden zudem nicht mit Gewinn bewirtschaftet. Private Vermieter erzielen im Durchschnitt lediglich eine jährliche Rendite von 2,14 Prozent. Das Mietshaus schneidet somit im Vergleich zu den meisten anderen Kapitalanlagen schlecht ab.

Zusätzliche Investitionen in die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden können also allenfalls dann geschultert werden, wenn sie sich innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens für die Eigentümer amortisieren. Hierbei muss bedacht werden, dass in der öffentlichen Debatte zumeist Energieverbrauchskennwerte zwischen 225 und 250 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Nutzfläche angenommen werden. Der tatsächliche energetische Zustand des Wohngebäudebestandes ist jedoch zumeist weit besser. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass vermietete Mehrfamilienhäuser lediglich durchschnittliche Energieverbrauchskennwerte zwischen 161 und 180 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche aufweisen. Dies hat natürlich erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der energetischen Wohngebäudemodernisierung, da die tatsächlichen Einsparpotenziale somit geringer sind. So wies die vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln vorgelegte Studie „Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer“ nach, dass sich die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes außerhalb der regulären Sanierungszyklen nicht rechnet. Auch innerhalb der Sanierungszyklen rentiert sich eine energetische Modernisierung für den Eigentümer nur,

wenn sich das Gebäude zuvor in einem relativ schlechten energetischen Zustand befunden hat und die Modernisierungsmaßnahmen außerdem gefördert werden. Bei der Ausgestaltung der Förderung sollte bedacht werden, dass eine Vielzahl älterer Eigentümer aufgrund ihres hohen Lebensalters keine Kredite mehr bekommen.

Hohe energetische Anforderungen an den Neubau und an bestehende Gebäude wirken sich auf das allgemeine Mietenniveau aus. Je höher die an den Neubau gestellten energetischen Anforderungen gesetzt werden, desto teurer wird die Errichtung von Wohnungen. Aufgrund der hohen Baukosten verzichten potenzielle Investoren auf den Neubau von Wohnraum. Investitionswillige Marktakteure müssen hohe Mieten verlangen, damit sich die Investitionen rechnen. Hohe energetische Vorgaben für Bestandsgebäude haben eine vergleichbare Wirkung. Private Vermieter können die geforderten Investitionen alleine nicht schultern. Sie müssen diese daher zwangsläufig über Mieterhöhungen refinanzieren. Auf vielen Wohnungsmärkten in Deutschland ist dies jedoch nicht möglich.

Ein weiteres Hemmnis bei der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes sind die verschiedenen Vorgaben an die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden. So existieren auf Bundesebene das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. die auf dem EnEG beruhende Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Während die EnEV Vorgaben bezüglich der Energieeffizienz von Neubauten sowie Bestandsgebäuden und deren Anlagentechnik setzt, wird in dem EEWärmeG der Einsatz erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs von Neubauten geregelt. Zudem erlaubt das EEWärmeG den Ländern, eigene Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs in Bestandsgebäuden zu treffen, wie beispielsweise im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg.

Diese verschiedenen, nicht aufeinander abgestimmten und bundesweit uneinheitlichen Vorgaben verunsichern jedoch die Eigentümer und wirken sich negativ auf ihre Bereitschaft aus, in die energetische Beschaffenheit ihrer Immobilien zu investieren. Dies hat sich insbesondere im Fall der baden-württembergischen Regelung gezeigt. Während sich der Anteil erneuerbarer Energien im Wärmemarkt in Baden-Württemberg in der Vergangenheit stets über dem bundesweiten Durchschnitt bewegt hat, entwickelt er sich seit dem Inkrafttreten der landesspezifischen Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Der gesetzliche Zwang hat also eine kontraproduktive Wirkung.

Haus & Grund Deutschland fordert daher im Interesse der Eigentümer und Mieter, von weiteren Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben an Wohngebäude Abstand zu nehmen. Die bestehenden Vorgaben müssen zudem vereinheitlicht werden. Hierfür sind die EnEV und das EEWärmeG zusammenzufassen. Zudem ist die Öffnungsklausel des EEWärmeG ersatzlos zu streichen, um kontraproduktive landesspezifische Regelungen zu verhindern.

Zudem müssen auch die langfristigen Auswirkungen der energetischen Modernisierungen des Gebäudebestandes berücksichtigt werden. Neben einer möglichen Beeinträchtigung des ästheti-

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

schen Erscheinungsbildes der innerstädtischen Wohnbebauung kann eine falsch installierte Dämmung auch negative Folgen für die Sicherheit und die Gesundheit der Bewohner haben. Zum einen kann sich hierdurch oder durch falsches Lüftungsverhalten der Bewohner nach einer energetischen Modernisierung gesundheitsgefährdender Schimmel in den Wohnungen bilden. Zum anderen hat sich in jüngster Zeit gezeigt, dass eine nicht ordnungsgemäß installierte Dämmung beim Brand das Risiko für die Bewohner erhöhen kann. Ungelöst ist bisher auch die Frage, wie mit den Dämmmaterialien nach Überschreiten ihrer Lebensdauer umgegangen werden soll. All diese Aspekte müssen zukünftig berücksichtigt werden.

Die Einführung eines einheitlichen flächendeckenden Energiebedarfsausweises lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Untersuchungen haben gezeigt, dass die Aussagekraft dieser Ausweise gering ist. Die teilweise pauschalen Modernisierungsvorschläge sind für Modernisierungen in der Praxis nicht ausreichend. Die Ausweise sind teuer und ohne Effekt.

III. Aufbau einer ausreichenden und verlässlichen Förderkulisse (2 a - i)

Die Förderprogramme der KfW-Bankengruppe werden von privaten Eigentümern im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Investitionen bei der energetischen Modernisierung, dem energieeffizienten Neubau, dem altersgerechten Umbauen und dem Erwerb von Immobilieneigentum genutzt. Vorrangig sollte bei der Ausgestaltung der Förderkonditionen darauf geachtet werden, die Programme bei der Beantragung und dem Abruf einfacher zu gestalten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Förderinstrumente eine langfristige Planbarkeit der Maßnahmen ermöglichen. Von daher sollte angestrebt werden, die Förderbedingungen über einen möglichst langen Zeitraum unverändert zu lassen. Dies gilt auch für die von der KfW angebotenen Konditionen für zinsverbilligte Darlehen. Die insbesondere im Jahr 2011 auffällig häufigen Änderungen binnen Monatsfrist tragen zur Verunsicherung der Eigentümer bei und verzögern daher den Sanierungsfortschritt. Eine Förderpolitik, die erfolgreich sein soll, muss auf die sehr unterschiedlichen Anreize und Lebenssituationen der Eigentümer (beispielsweise Alter und Einkommen) abgestellt werden. Daher ist ein Fördermittelmix aus Krediten, Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen anzustreben. Um den Abruf der Fördermittel zu verbessern, sollte zusätzlich darüber nachgedacht werden, eine offizielle Förderdatenbank einzurichten, die einen verbesserten Überblick über das Spektrum der möglichen Förderungen gibt. Sie sollte auch die von Seiten der Länder und Kommunen bereitgestellten Mittel beachten.

Zusätzlich muss über die Einführung steuerlicher Förderinstrumente nachgedacht werden. Der entscheidende Vorteil steuerlicher Anreize zur energetischen Sanierung von Gebäuden liegt in der Verlässlichkeit und Planbarkeit der entsprechenden Förderung. Während Höhe, Art und Umfang der Förderung bei den Fördermitteln der KfW oder anderer Stellen (MAP-Programm) unterjährig häufig mehrmals wechseln, etwa weil entsprechende Förderbudgets auslaufen oder die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme bestimmter Zuschüsse geändert werden, bieten steuerliche Regelungen einen einigermaßen verlässlichen Rahmen für die Planung und Durchfüh-

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

rung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Da die Planungszeiträume bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen meist mehrere Wochen in Anspruch nehmen, ist für private Investoren ein verlässlicher Rahmen unabdingbar.

Steuerliche Sonderregelungen sollen die Eigentümer veranlassen, Investitionen in ihre Immobilien vorzunehmen. Angesichts stetig steigender Anforderungen an die energetische Qualität von Wohngebäuden ist es erforderlich, für Vermieter und selbstnutzende Eigentümer die steuerlichen Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen spürbar zu verbessern. Zur wirksamen steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen sollte über die Wiedereinführung einer steuerlichen Regelung in Anlehnung an den bis in die neunziger Jahre hinein geltenden § 82a EStDV nachgedacht werden. Dieser kann an die aktuellen ordnungsrechtlichen Vorgaben (EEWärmeG und EnEV 2009) angepasst werden. Bestimmte klimapolitisch gewünschte Immobilieninvestitionen könnten damit schneller als bisher abgeschrieben werden. Der Abschreibungssatz sollte 10 Prozent p. a. betragen. Dies schaffe für Eigentümer einen hohen Anreiz, verstärkt in ihre Immobilien zu investieren. Dabei ist es insbesondere erforderlich, eine steuerliche Förderung nicht an zu hohe Anforderungen an das zu erreichende Energieeinsparniveau zu knüpfen, deren Einhaltung einen erheblichen finanziellen und bauphysikalischen Aufwand erforderte, der viele Eigentümer finanziell überforderte.

Außerdem muss darauf geachtet werden, dass auch eine mehrjährige Sanierung „in Raten“ sowie die Durchführung von Einzelmaßnahmen steuerlich gefördert werden und dass somit insbesondere auch bei der selbstgenutzten Immobilie wirksame steuerliche Anreize geschaffen werden. Zudem sollte die Regelung des § 6 Abs. 1a EStG gänzlich entfallen. Dadurch wäre eine spürbare Erleichterung bei der Einordnung von Immobilieninvestitionen zu erreichen. Künftig müssten Investitionen im Anschluss an den Erwerb einer Immobilie nur noch danach beurteilt werden, ob sie zu einer wesentlichen Substanzverbesserung führen, zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich sind oder eben keine Substanzverbesserung eines Gebäudes zur Folge haben. Im ersten Fall lägen ratierlich abzuschreibende nachträgliche Anschaffungskosten, im letzten Fall sofort abzugsfähige Erhaltungskosten vor.

Denkbar ist, für selbstnutzende Eigentümer statt eines Sonderausgabenabzuges eine Steuerermäßigung in Anlehnung an § 35a EStG zu schaffen und steuerliche Anreize in Form eines Abzuges von der Steuerschuld auszugestalten. Dies begünstigte insbesondere Steuerpflichtige mit kleineren und mittleren Einkünften. Idealerweise sollte Steuerpflichtigen die Wahl überlassen werden, Sanierungskosten entweder zehn Jahre lang als Sonderausgaben geltend machen zu können oder über mehrere Jahre verteilt einen Abzug von der Steuerschuld zu erhalten.

Das von den Ländern nach wie vor im Bundesrat blockierte Fördergesetz des Bundestages beinhaltet sinnvolle Ansätze und wäre ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

IV. Anpassung des Mietrechts an die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau (3 a - k)

Die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz (Bundestags-Drs. 17/10485) vorgeschlagenen Gesetzesänderungen vereinfachen die energetische Modernisierung des Mietwohnungsbestandes. Sie setzen an den bekannten Schwachstellen des Mietrechts an. Das soziale Mietrecht bleibt unangetastet, ebenso das gute Miteinander, das die meisten Mietverhältnisse auszeichnet.

Keine Ausweitung, sondern ein Ausschluss der Mietminderung ist dringend geboten, um Vermieter nicht mehr für energetische Modernisierungen zu bestrafen. Diese Investitionen nutzen in erster Linie dem Klima und den Mietern. Der Ausschluss ist überdies wirtschaftlich für die privaten Vermieter von elementarer Bedeutung. Dies verdeutlicht ein einfaches Beispiel: Die Durchschnittsrendite vermieteten Immobilieneigentums beträgt 2,14 Prozent (arithmetisches Mittel, DIW Berlin, Forschung für eine Vermögensabgabe von Bündnis 90/Die Grünen). Ohne den dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung entfielen die ohnehin magere Rendite des Vermieters bei einer 50-prozentigen Minderung für 15 Monate

- bei einer 75-prozentigen Minderung für 23 Monate und
- bei einer 95-prozentigen Minderung für 29 Monate.

Forderungen nach Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf 9 oder 5 Prozent lehnt Haus & Grund Deutschland strikt ab. Schon heute trägt der Vermieter, abhängig von Gebäudealter und -zustand, in der Regel zwischen 60 und 90 Prozent der Kosten einer Modernisierung. Denn der überwiegende Teil der durch eine Modernisierung ausgelösten Kosten ist nicht im Sinne des engen Begriffs der Modernisierungskosten des § 559 BGB als solche zu klassifizieren. Der Vermieter hat ohnehin den ganz überwiegenden Teil der Investitionen zu tragen, während der Mieter von den Investitionen unmittelbar durch Einsparungen bei den Heizkosten profitiert.

Die Senkung der Kappungsgrenze und Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 17, Reihe 7: Verbraucherpreisindizes für Deutschland) sind eindeutig: Im Zehn-Jahres-Vergleich haben sowohl die Wohnungsmieten (plus 11,7 Prozent) als auch die Wohnungsnebenkosten (plus 15,6 Prozent) geringere Steigerungen erfahren als der Verbraucherpreisindex (plus 17,1 Prozent) in seiner Gänze. Mit Ausnahme des Jahres 2009 sind die Realrenten in den vergangenen zehn Jahren gesunken.

Für die Verteuerung des Gutes Wohnen in den letzten Jahren ist zu einem großen Teil die Steigerung der Energiekosten verantwortlich. Dies kann anhand der Zeitreihe „Zentralheizung, Fernwärme“ (plus 52,2 Prozent) nachvollzogen werden. Gleichzeitig zeigt die Zeitreihe „Strom“ (plus 66,1 Prozent), dass auch die außerhalb der Betriebskosten von den Haushalten zu tragenden Kosten der Haushaltenergie erheblich zu deren Belastung beigetragen hat. Dies führte zu einer durchschnittlichen Betriebskostensteigerung von 38,7 Prozent.

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Angesichts dieser Zahlen sind Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe nicht begründet. Im Gegenteil: Gerade in Märkten, in denen mehr Wohnraum benötigt wird, werden Investitionen in den Neubau von Wohnimmobilien durch diese Vorschläge gebremst oder gar verhindert.

V. Maßnahmen gegen soziale Veränderungen in den Städten (4 a - k)

Wesentliche Ziele der Wohnraumförderung sind die Schaffung und Modernisierung von Wohnungen. Der generationengerechte, altersgerechte Umbau sowie die energetische Modernisierung der Bestände sind integraler Bestandteil dieses Zielspektrums. Die Wohnraumförderung der Länder sollte darüber hinaus stärker auf die Modernisierung und Anpassung innerstädtischer Bestände, insbesondere Altbauten und Denkmale, fokussiert werden. Dafür muss ein verlässlicher Finanzierungsrahmen zur Verfügung stehen und eine strategische Ausrichtung der Wohnraumförderung an den Zielen der Stadtentwicklung erfolgen. So können Investitionen in zukunftsfähige Stadtquartiere gelenkt werden. Der Bund gewährt den Ländern als Ausgleich für den Wegfall der bis zur Föderalismusreform bereitgestellten Bundesfinanzhilfen bis Ende 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt. Die Höhe beträgt im Zeitraum 2007 bis 2013 jährlich 518,2 Millionen Euro. Die Kompensationsmittel sind in diesem Zeitraum zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen.

Haus & Grund Deutschland plädiert dafür, dass auch in den Jahren ab 2014 weiterhin Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen, möglichst in bisheriger Höhe. Darüber hinaus sollten die Länder diese Kompensationsleistungen zweckgebunden verwenden und zusätzlich eigene Mittel zur Verfügung stellen. Die Weiterführung der Kompensationsmittel des Bundes darf dabei nicht zu einer Verringerung oder Abschaffung anderer immobilienwirtschaftlicher Förderprogramme führen.

Die Städtebauförderung des Bundes leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Städte und Gemeinden. Die Politik hat die – auch durch die demografische Entwicklung ausgelöste – notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte erkannt. Da der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes im Eigentum Privater steht, ermöglicht nur die Einbeziehung dieser Gruppe eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung.

Die regelmäßig diskutierten Kürzungen des Bundeshaushalts im Bereich der Städtebauförderung könnten als notwendig erkannte Projekte der Stadtentwicklung in Zukunft erheblich beeinträchtigen, vielfach sogar verhindern. Die Bundesregierung hat in ihrem jüngsten Subventionsbericht betont, dass der erhebliche Rückgang des Subventionsvolumens insgesamt auf ein deutliches Absinken der Subventionen im Bereich des Wohnungswesens zurückzuführen ist. 2012 machten die Subventionen des Bundes in diesem Bereich lediglich acht Prozent des gesamten Subventionsvolumens aus. Vor diesem Hintergrund fordert Haus & Grund Deutschland, die Kürzungspläne im Bereich der Stadtentwicklung zurückzunehmen und verstärkt jene Politikfelder an der Haushaltssanierung zu beteiligen, die – anders als der Wohnungssektor – bislang keine oder nur

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

marginale Sparanstrengungen tragen mussten. Eine Erhöhung der Effizienz der in der Städtebauförderung eingesetzten Haushaltsmittel könnte darüber hinaus durch eine Straffung der Programmstrukturen erreicht werden, etwa durch eine Verringerung der Anzahl der Programme der Städtebauförderung.

Als Leitprogramme der Städtebauförderung sollten in Zukunft der Stadtumbau und das sogenannte Zentrenprogramm fungieren. Insbesondere der Stadtumbau West ist mit seinem derzeitigen Fokus auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände oder Funktionsverluste und der Möglichkeit, ebenfalls präventiv handeln zu können, praktisch unverzichtbar. Das Zentrenprogramm trägt der begonnenen Rückbesinnung auf die Innenstädte in angemessener Weise Rechnung. Von zusätzlichen Programmen – beispielsweise zur Revitalisierung militärischer Brachen – ist in jedem Fall abzusehen. Die in der 17. Legislaturperiode erfolgreich begonnene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist fortzusetzen und zu vertiefen.

Mit dem Projekt „Kooperation im Quartier“, ein Forschungshaben des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoSt), fördert der Bund Modellvorhaben, die verschiedene Formen der Kooperation von privaten Immobilieneigentümern und Kommunen erproben. Das Ziel der Modellvorhaben ist eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände. Die Modellvorhaben sollen Impulse für private, gemeinschaftlich getragene Initiativen in Kooperation mit den Kommunen vermitteln und beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen finden helfen. Dabei koordinieren die in jedem Modellvorhaben beteiligten örtlichen Haus & Grund-Vereine federführend die einzelnen Eigentümer und verantworten die Steuerung der Maßnahmen im Gebäudebereich. Die Aufgabe der Kommune ist es, gemeinsam mit dem Haus & Grund-Verein das Projekt zu steuern und flankierend den öffentlichen Raum aufzuwerten. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer von der Wissenschaft in die Praxis unterstützt werden. Um die Einbeziehung privater Immobilieneigentümer stetig und fortwährend zu verbessern, sind die konsequente Fortführung des Projektes sowie die Umsetzung der Ergebnisse unerlässlich. Es empfiehlt sich daher eine Abstimmung der Programme der Städtebauförderung mit den Ergebnissen des Forschungsvorhabens KiQ. Nach Abschluss des Projektes im Herbst 2014 sollte zur Verstetigung der gemeinsamen Anstrengungen von Bund und Haus & Grund ein Anschlussvorhaben angestrebt werden.

Die Verringerung der Mittel für das Programm Soziale Stadt ist begrüßenswert. In Verbindung mit dem Programm Stadtumbau Ost hat es in der Vergangenheit in den neuen Ländern zu einer starken Aufwertung von sogenannten Plattenbausiedlungen am Stadtrand geführt, die in Konkurrenz zum Wohnungsangebot Privater in den Innenstädten stehen. Die Aufstockung der Mittel für das Zentrenprogramm ist ebenfalls positiv zu werten, da die Förderung vor allem die Innenstädte stärkt, die im Zuge des demografischen Wandels als Wohnort mehr und mehr an Bedeutung gewinnen werden. Auch das unter Bundesbauminister Ramsauer im Jahr 2010 eingeführte Programm „Kleinere Städte“ stellt die Mittel in der Hauptsache in Gebieten zur Verfügung, in denen private Immobilien dominieren.

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

VI. Maßnahmen, die von den Bundesländern durchzuführen sind (5 a - g)

Haus & Grund Deutschland lehnt jede einseitige Förderung der öffentlichen Wohnungswirtschaft ab. Mehr noch: die Bevorteilung ist zu beenden. So ist es nicht angezeigt, die Altschuldenhilfe über das Jahr 2013 hinaus fortzusetzen. Von 1993 bis heute wurden rund 17 Milliarden Euro Altschuldenhilfe gewährt. Diese floss fast ausschließlich an kommunale und genossenschaftliche Unternehmen. Trotzdem fällt die Bilanz dieser Hilfe ernüchternd aus. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten dieser Unternehmen sanken in den am Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen von 17,2 Prozent im Jahr 2002 auf aktuell knapp unter 12 Prozent. Private Vermieter, deren Mietwohnungsbestände häufig in den Identität stiftenden Innenstädten liegen, haben dagegen nicht profitiert.

Zu diesem Ergebnis kommt auch ein Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Nach den Erkenntnissen der Gutachter hat die Altschuldenhilfe bislang nicht oder kaum zur nachhaltigen Erhaltung der Innenstädte und Altbaubestände beigetragen. Der durchschnittliche Leerstand im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen beträgt weiterhin knapp 20 Prozent. Dabei erzielten Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnraum in sogenannten Plattenbauten bislang bereits durch die Rückbaumittel des Stadtumbaus Ost einen Gewinn, da die Abrisskosten unter der pauschalen Förderung lagen. Dies haben mehrere ostdeutsche Landesrechnungshöfe vorgerechnet. Die im Rahmen der Altschuldenhilfe gewährte Entlastung stellt ökonomisch somit eine darüber hinausgehende Vergütung des Rückbaus dar.

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache

17(15)483-B

Sitzung am 28.11.2012

Berlin, 25.11.2012



Deutsche Umwelthilfe

Stellungnahme

Expertenanhörung zum Antrag von Bündnis 90/Die Grünen
Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klima-
freundliches Mietrecht (Drs. Nr. 17/7983)
28. November 2012, 12-13 Uhr
Im Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestags

Vorbemerkung

Der Gebäudesektor trägt allein 40 Prozent zum nationalen Energieverbrauch und etwa ein Drittel zu den Emissionen des Treibhausgases CO₂ in Deutschland bei. Über 80 Prozent des Energiebedarfs in privaten Haushalten werden für Heizung und Warmwasserbereitstellung aufgewendet. Unstrittig birgt die energetische Modernisierung von Gebäuden erhebliche Energieeinspar- und Klimaschutzpotenziale. Unstrittig ist auch, dass die Klimaszutzziele, die sich Deutschland gesetzt hat, nur erreicht werden können, wenn der Verbrauch an Wärmeenergie in Gebäuden bis zur Mitte des Jahrhunderts massiv reduziert wird. Laut Energiekonzept der Bundesregierung soll bis 2050 ein „nahezu klimaneutraler Gebäudebestand“ erreicht sein. Dafür muss, so das Energiekonzept weiter, die Sanierungsrate im Gebäudebestand auf mindestens zwei Prozent pro Jahr gesteigert werden. Aktuell liegt sie bei weniger als der Hälfte, mit zum Teil sinkender Tendenz. Von den 18 Millionen Gebäuden in Deutschland sind fast 13 Millionen vor 1979 errichtet worden, also vor Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung. Rund 70 Prozent der Gebäude, die vor 1979 gebaut wurden, verfügen über keinerlei Dämmung, bei 20 Prozent ist sie unzureichend. Nur rund 10 Prozent der Altbauten in Deutschland haben eine Dämmung, die aktuellen Anforderungen genügt. 78 Prozent der Heizungsanlagen in Deutschland entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik und verbrauchen (viel) zu viel Energie.

Aus alledem ergibt sich die herausragende Bedeutung des Gebäudebestandes für das Gelingen der Energiewende und für den Klimaschutz. Knapp 24 Millionen der etwa 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Somit birgt gerade auch die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum hohe Energieeinspar- und Klimaschutzpotenziale.

Um diese enormen Energie- und Klimaschutzpotenziale heben zu können, ist ein "Sanierungsfahrplan" notwendig, der alle Beteiligten, also Staat, VermieterInnen und MieterInnen einbezieht. Die politischen Rahmenbedingungen müssen dabei jedoch sicherstellen, dass die damit verbundenen Belastungen ausgewogen und gerecht verteilt werden. Denn die Energiewende insgesamt kann nur gelingen, wenn sie auch sozial gerecht ist. Auch der Sanierungsfahrplan für den Mietwohnbereich braucht deshalb einen guten Mix aus Förderung und Ordnungsrecht.

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes (BT-Drs. 17/10485) versäumt jedoch in der Gesamtschau, hinreichend effektive Anreize zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum zu setzen. Sollte der vorliegende Gesetzentwurf geltendes Recht werden, würde statt einer dezidierten Anreizung von energetischen Sanierungen vermieterefreundlichen (Luxus)Sanierungen Vorschub geleistet und das Mietrecht zu Lasten der Mieter verschoben werden, ohne dass grundlegende tatsächliche Fortschritte im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und damit für den Klimaschutz zu erwarten sind. Das gilt unter anderem im Hinblick auf die beabsichtigten Vorschriften zur Mietminderung und Mieterhöhung sowie im Hinblick auf die geplanten Rahmenbedingungen zum Contracting (§§ 536, 555 a ff. BGB).

Darüber hinaus begegnen die Regelungen des vorliegenden Gesetzentwurfs zur „vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln“ (Sicherungsanordnung, Räumung von Wohnraum, §§ 283 a, 940 a ZPO) in hohem Maße rechtlichen Bedenken (siehe dazu im Einzelnen die **als Anlage beigefügte Stellungnahme von Rechtsanwältin Dr. Cornelia Ziehm**, die sich die DUH zu eigen macht).

Stellungnahme zum Antrag von Bündnis 90/Die Grünen

Tatsächlich ist das Mietrecht nicht das originäre Instrument, um die energetische Modernisierung voranzutreiben. Wie in dem Antrag von Bündnis 90/Die Grünen „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestagsdrucksache 17/7983) zutreffend formuliert wird, muss die Energiewende im Gebäudebereich über verlässliche Finanzierungsrahmen und eine bessere Planungssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer gewährleistet werden.

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung wird jedoch seit dem Frühjahr 2011 angekündigt und liegt seither im Vermittlungsausschuss, weil sich Bund und Länder über die Kostenverteilung nicht verständigen können. Ergebnis ist, dass die jährliche Sanierungsrate im privaten Wohnungsbestand immer weiter absinkt und inzwischen teilweise unter einem Prozent liegt, weil Sanierungswillige ihre Investitionsentscheidung aufschieben um in den Genuss der angekündigten, aber dann nicht realisierten Steuerentlastung zu kommen.

Auch der vorliegende Referentenentwurf von BMVBS und BMWi für eine Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) versäumt es vollständig, den Gebäudebestand zu adressieren. Sollte der vorliegende Entwurf geltendes Recht werden, würde er keinen Beitrag leisten zur unverzichtbaren Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebestand. Die konkret von der Bundesregierung unternommenen oder beabsichtigten Maßnahmen stehen hier einmal mehr in deutlichem Widerspruch zu ihren eigenen Erkenntnissen und Ankündigungen.

Dessen ungeachtet ist das Mietrecht im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung von Bedeutung, da es insbesondere eine Ausgleichsfunktion zwischen den berechtigten Interessen der MieterInnen und VermieterInnen hat und damit die notwendige soziale Balance schaffen kann. Hier bietet der Entwurf von Bündnis 90/Die Grünen im Gegensatz zum Entwurf der Bundesregierung zahlreiche positive Ansätze. Er ist zudem geeignet, Anreize für energetische (und altersgerechte sowie barriereermindernde) Modernisierungen zu geben und Fehlentwicklungen wie Luxussanierungen zulasten der MieterInnen zu verhindern.

Hervorzuheben ist dabei aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe:

1.

Die DUH begrüßt die vorgeschlagene Ausweitung des Mietminderungsrechts auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich (BT-Drs. 17/7983, S. 4, II, 3.a).

Um energetische Sanierungen anzureizen, sollte Mietern, die in Wohnungen wohnen, deren Standard erheblich von dem von der EnEV geforderten abweicht, Minderungsrechte zugestanden werden. Vermieter sollten „im Gegenzug“ endlich die von der Bundesregierung bereits vor über einem Jahr angekündigten steuerlichen Fördermöglichkeiten bei energetischen Sanierungen erhalten.

Die DUH unterstützt auch die geforderte Anpassung des Mietrechts durch die Gewährleistung in § 554 Absatz 2 und § 559 BGB, dass durch energetische Modernisierungen Primär- und Endenergie eingespart wird, damit Mieterhöhungen durch Heizkostensparnisse refinanziert werden können.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass zwar eine Einsparung von Endenergie in der Regel mit finanziellen Einspareffekten bei den Bereitstellungskosten einhergeht, dies bei einer – aus energie- und umweltpolitischen Gründen ebenfalls wünschenswerten – Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie jedoch nicht zwingend der Fall ist. Auch wenn die Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie aus Klimaschutzgründen zu begrüßen ist, darf diese Aufgabe nicht allein zu Lasten des Mieters gehen: Der Mieter soll selbst dann, wenn die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zu einer Verringerung seiner Heiz- und Warmwasserkosten führt, die Modernisierungsmaßnahme (im Gesetzentwurf der Bundesregierung ohne jede Mietminderung) dulden und außerdem noch eine bis zu elfprozentige Mieterhöhung (§ 559 BGB) gegen sich gelten lassen müssen. Eine solche Regelung widerspricht der gebotenen Ausgewogenheit des Mietrechts.

Selbst wenn eine energetische Sanierung zur Reduzierung von Betriebskosten führt, so bedeutet das in Anbetracht der Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt im Übrigen nicht, dass derjenige Mieter, der trotz Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Wohnung die Miete in voller Höhe zahlen muss, anschließend auch von den verringerten Betriebskosten profitiert.

Um den in hohem Maße bei energetischen Sanierungen zu verzeichnenden Vollzugsdefiziten (siehe ausführlich Ziehm, Vollzugsdefizite im Bereich des Klimaschutzrechts, ZUR 2010, S. 411 ff.) entgegenzuwirken, sollten über die von Bündnis 90/Die Grünen vorgeschlagene Regelung hinaus Minderungsmöglichkeiten des Mieters für den Fall tatsächlich nicht fachgerecht vorgenommener energetischer Sanierungen explizit im § 536 BGB festgeschrieben werden. Denn um eine ordnungsgemäße Umsetzung von Energieeinsparstandards zu gewährleisten, genügt es offensichtlich nicht, in diesen Fällen allein Mieterhöhungsverlangen auszuschließen.

2.

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Auf Grund der Erfahrungen der Vergangenheit stellt diese Ausgestaltung der Modernisierungsumlage indes kein geeignetes Instrumentarium für einen grundlegenden Sa-

nierungsschub in Richtung energetische Modernisierung dar. Ausgestaltung und Umfang der Modernisierungsumlagen sollte deshalb dringend überdacht werden.

Die DUH begrüßt deshalb ausdrücklich die in dem Entwurf von Bündnis 90/Die Grünen vorgesehene Privilegierung von energetischen Modernisierungen gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen bei den Duldungsbestimmungen nach § 554 Absatz 2 BGB sowie die dort geforderte Begrenzung der finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter, in dem die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auf 9 Prozent abgesenkt und auf die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau konzentriert wird. Damit kann unseres Erachtens die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB zu einem Anreizinstrumentarium im Hinblick auf energetische Modernisierungen entwickelt werden und gerade auch in Abgrenzung zu Luxussanierungen ein Signal zugunsten von energetischen Modernisierungen (und für den altersgerechten Umbau) gesetzt werden.

3.

Die DUH befürwortet auch die im Entwurf von Bündnis 90/Die Grünen geforderte Weiterentwicklung des Contractingmarkts, in dem sowohl im Mietrecht als auch im Wohnungseigentumsrecht geprüft wird, wie die Umlage und die Abrechnung von Contractingvorhaben vereinfacht werden kann. Im Hinblick auf die dort ebenfalls angesprochene „faire Verteilung“ der durch Contracting anfallenden Investitionen sind aus Sicht der DUH zu beachten, dass die Errichtung einer neuen Heizanlage für den Contractor nur dann wirtschaftlich darstellbar sein wird, wenn er die Kosten für die neue Anlage entsprechend weitergeben kann. Diese Kosten werden in der Regel die auf Grund der neuen Anlage reduzierten Betriebskosten übersteigen. Dann aber wäre die Kostenneutralität für den Mieter nicht mehr gewährleistet. Es sollte daher dringend geprüft werden, inwiefern ein gerechter Ausgleich für den Mehraufwand durch die Errichtung einer neuen Heizanlage zwischen Contractor, Vermieter und Mieter erfolgen kann. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass derjenige Mieter, der von den durch eine neue Heizanlage verringerten Betriebskosten auf längere Sicht profitiert, in Anbetracht der Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt häufig nicht mehr der Mieter sein wird, der zum Zeitpunkt des Austausches der Anlage in der Wohnung wohnt.

Berlin, 8. Oktober 2012

Rechtsanwältin Dr. Cornelia Ziehm

Stellungnahme zum Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), BT-Drs. 17/10485

1. Hohe Energieeinspar- und Klimaschutzpotentiale im Mietwohnbereich

Über 80 Prozent des Energiebedarfs in privaten Haushalten werden für Heizung und Warmwasserbereitstellung aufgewendet. Von den 18 Millionen Gebäuden in Deutschland sind fast 13 Millionen vor 1979 gebaut worden, also vor Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung. Rund 70 Prozent der Gebäude, die vor 1979 gebaut wurden, haben überhaupt keine Dämmung und bei 20 Prozent ist sie unzureichend. Nur rund 10 Prozent der Altbauten in Deutschland haben eine Dämmung, die aktuellen Anforderungen genügt. Knapp 24 Millionen der etwa 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Die energetische Modernisierung insbesondere auch von vermietetem Wohnraum birgt mithin hohe Energieeinspar- und Klimaschutzpotentiale. Diese müssen jetzt genutzt werden, andernfalls wird die bis zur Mitte des Jahrhunderts von der Bundesregierung gewollte und aus Klimaschutzgründen erforderliche Energiewende nicht gelingen. Denn der Gebäudesektor trägt allein 40 Prozent zum nationalen Energieverbrauch und etwa ein Drittel zu den Emissionen des Treibhausgases CO₂ in Deutschland bei.

2. Zielerreichung zweifelhaft, prozessuale Regelungen rechtlich bedenklich

Gleichwohl versäumt es der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes in der Gesamtschau, hinreichend effektive Anreize zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum zu setzen. Sollte der vorliegende Gesetzentwurf geltendes Recht werden, würde statt einer dezidierten Anreizung von energetischen Sanierungen vermierterfreundlichen (Luxus)Sanierungen Vorschub geleistet und das Mietrecht zu Lasten der Mieter

verschoben werden, ohne dass grundlegende tatsächliche Fortschritte im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und damit für den Klimaschutz zu erwarten sind. Das gilt unter anderem im Hinblick auf die beabsichtigten Vorschriften zur Mietminderung und Mieterhöhung sowie im Hinblick auf die geplanten Rahmenbedingungen zum Contracting (§§ 536, 555 a ff. BGB).

Darüber hinaus begegnen die Regelungen des vorliegenden Gesetzentwurfs zur „vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln“ (Sicherungsanordnung, Räumung von Wohnraum, §§ 283 a, 940 a ZPO) in hohem Maße rechtlichen Bedenken. Danach sollen allein auf Grund vorläufiger Regelungen Titel geschaffen und Vollstreckungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Das ist nicht zuletzt auch deshalb bemerkenswert, weil zur Begründung so genannte Mietnomaden bemüht werden (BT-Drs. 17/10485, „Problem und Ziel“), die neuen Vollstreckungsmöglichkeiten aber auf sämtliche Mietverhältnisse anwendbar sein sollen, das heißt auch dann, wenn ausdrücklich kein planmäßiger Entzug aus Zahlungsverpflichtungen gegeben ist. Doch nicht nur das: mit den geplanten Regelungen wird die ZPO überhaupt geändert. Es werden allgemeingültige prozessrechtliche Instrumentarien geschaffen, ohne dass das aus dem Titel des Gesetzentwurfs erkennbar und einer grundsätzlichen juristischen Diskussion zugänglich wäre. Vor diesem Hintergrund drängt sich der Eindruck auf, dass das populäre Schlagwort des „Mietnomadentums“ genutzt wird, um en passant den Rechtsschutz in Dauerschuldverhältnissen grundsätzlich zu verkürzen.

Im Einzelnen:

3. Ausschluss von Mietminderungen bei energetischer Modernisierung

a) Nach einem neuen § 536 Abs.1 a BGB „bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient“. Das heißt, eine Mietminderung wäre bei energetischen Modernisierungen im Sinne von § 555 b Nr. 1 BGB künftig grundsätzlich ausgeschlossen. Tatsächlich ist allerdings in keiner Weise belegt, dass die bislang unter bestimmten Voraussetzungen bestehende Mietminderungsmöglichkeit ein Hemmnis für die energetische Sanierung darstellt. Bezeichnenderweise findet sich dazu auch in der gesamten Begründung des Gesetzentwurfs nichts. Die Erfahrungen in den ostdeutschen Bundesländern dürften

vielmehr mindestens ein Indiz dafür sein, dass die Möglichkeit einer Mietminderung keine entscheidende Hürde für die energetische Sanierung von vermietetem Wohnraum bedeutet.

Hinzu kommt ein Weiteres: Das bestehende Mietminderungsrecht ist Ausdruck des im Schuldrecht geltenden Äquivalenzprinzips. Danach ist die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen sicherzustellen. Wird das Mietminderungsrecht versagt, wird das mietvertragliche Äquivalenzprinzip zu Lasten des Mieters gestört. Der Vermieter, der sich zu einer energetischen Sanierung entschließt, wird keineswegs einseitig belastet: Seine Immobilie erfährt eine maßgebliche Wertsteigerung, und er kann die Kosten energetischer Sanierungen im Rahmen der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB gegenüber dem Mieter sowie gemäß § 35 a EStG geltend machen.

Der neue § 555 b Nr. 1 BGB definiert zudem energetische Modernisierungen als „bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird“. Während eine Einsparung von Endenergie in der Regel mit finanziellen Einspareffekten bei den Bereitstellungskosten einhergeht, ist dies bei einer – aus energie- und umweltpolitischen Gründen ebenfalls wünschenswerten – Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zwingend der Fall (so ausdrücklich die Begründung des Gesetzentwurfs zu § 555 b BGB). Sicherlich ist die Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie aus Klimaschutzgründen zu begrüßen. Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf ginge diese Aufgabe indes allein zu Lasten des Mieters: Der Mieter soll selbst dann, wenn die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zu einer Verringerung seiner Heiz- und Warmwasserkosten führt, die Modernisierungsmaßnahme ohne jede Mietminderung dulden (§ 555 d BGB) und außerdem noch eine bis zu elfprozentige Mieterhöhung (§ 559 BGB) gegen sich gelten lassen müssen. Eine solche Regelung widerspricht der gebotenen Ausgewogenheit des Mietrechts.

Selbst wenn eine energetische Sanierung zur Reduzierung von Betriebskosten führt, so bedeutet das in Anbetracht der Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt im Übrigen nicht, dass derjenige Mieter, der trotz Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Wohnung die Miete in voller Höhe zahlen muss, anschließend auch von den verringerten Betriebskosten profitiert.

Die Energiewende wird als gesamtgesellschaftliche Aufgabe nur dann gelingen, wenn sie Akzeptanz erfährt und sozial gerecht erfolgt. Die beabsichtigte Regelung konterkariert diesen Anspruch. Es drängt sich der Eindruck auf, dass unter dem Deckmantel des Klimaschutzes vermietetfreundliche Sanierungen von Mietwohnungen durch Ausschluss von Mietminderungsmöglichkeiten durchgesetzt werden sollen.

b) Um den in hohem Maße bei energetischen Sanierungen zu verzeichnenden Vollzugsdefiziten (siehe ausführlich *Ziehm*, Vollzugsdefizite im Bereich des Klimaschutzrechts, ZUR 2010, S. 411 ff.) entgegenzuwirken, sollten Minderungsmöglichkeiten des Mieters für den Fall tatsächlich nicht fachgerecht vorgenommener energetischer Sanierungen explizit im § 536 BGB festgeschrieben werden. Denn um eine ordnungsgemäße Umsetzung von Energieeinsparstandards zu gewährleisten, genügt es offensichtlich nicht, in diesen Fällen allein Mieterhöhungsverlangen auszuschließen.

Um energetische Sanierungen anzureizen, sollte überdies geprüft werden, inwieweit Mietern, die in Wohnungen wohnen, deren Standard erheblich von dem von der EnEV geforderten abweicht, Minderungsrechte zugestanden werden sollten. Vermieter sollten „im Gegenzug“ endlich die von der Bundesregierung bereits vor über einem Jahr angekündigten steuerlichen Fördermöglichkeiten bei energetischen Sanierungen erhalten.

4. Mieterseitige Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungen

Der Mieter hat gemäß § 555 d Abs. 1 BGB eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Dies gilt zu recht auch im Hinblick auf energetische Modernisierungen. Klargestellt werden sollte in § 555 d BGB mit Blick auf die vielfältigen Vollzugsdefizite bei der Umsetzung der EnEV allerdings, dass eine mieterseitige Duldungspflicht für alle diejenigen Maßnahmen entfällt, mit denen gegen Vorgaben aus dem Energieeinsparrecht verstoßen werden würde - das heißt beispielsweise bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, die offensichtlich nicht fachgerecht durchgeführt werden oder bei Verwendung von qualitativ anderem oder weniger Dämmmaterial als vom Vermieter angekündigt.

5. Modernisierungsumlage

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Auf Grund der Erfahrungen der Vergangenheit stellt diese Ausgestaltung der Modernisierungsumlage indes kein geeignetes Instrumentarium für einen grundlegenden Sanierungsschub in Richtung energetische Modernisierung dar. Ausgestaltung und Umfang der Modernisierungsumlagen sollte deshalb dringend überdacht werden.

Um die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB zu einem Anreizinstrumentarium im Hinblick auf energetische Modernisierungen zu entwickeln, sollte die Möglichkeit einer Mieterhöhung für energetische Modernisierungen – ebenso wie die für einen altersgerechten Umbau – über derjenigen für alle übrigen Modernisierungsmaßnahmen liegen. Für diese übrigen Modernisierungsmaßnahmen sollte die zulässige Mieterhöhung teils gestrichen, jedenfalls aber auf einen deutlich geringeren Prozentsatz begrenzt werden. Mit einer solchen Differenzierung würde gerade auch in Abgrenzung zu Luxussanierungen ein Signal zugunsten von energetischen Modernisierungen (und für den altersgerechten Umbau) gesetzt werden.

6. Absenkung der Begründungspflichten des Vermieters

Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt. Gemäß § 555 c Abs. 2 BGB soll der Vermieter bei der Modernisierungsankündigung künftig auf „allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen [können], um insbesondere über die energetische Qualität von Bauteilen zu informieren. § 559 b Abs. 1 S. 3 BGB sieht vor, dass diese Bestimmung im Mieterhöhungsverfahren entsprechend gilt. Das heißt, der Vermieter soll sich also nicht nur im Duldungsverfahren, sondern auch bei der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte beziehen können.

In der Begründung wird für die „allgemein anerkannten Pauschalwerte“ auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009 verwiesen. Diesem Regelwerk könnten

Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden. Der Vermieter könne den Einspareffekt beispielsweise durch Vergleich dieses Wertes mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt werde.

Eine solche absenkte Begründungspflicht mag im Hinblick auf die Modernisierungsankündigung für die mieterseitige Duldungspflicht akzeptabel sein. Der Bundesrat weist in seiner Stellungnahme allerdings zu recht darauf hin, dass die Vorschrift im Hinblick auf die in § 555 d Abs. 3 BGB beabsichtigte Einführung einer Frist und eines Schriftformerfordernisses für den Mieter zu Geltendmachung von Härtefallgründen zu ergänzen ist um eine Hinweispflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter in Bezug auf eben die geltende Frist und das Formerfordernis für die Geltendmachung von Härtefallgründen.

Eine abgesenkte Begründungspflicht des Vermieters hinsichtlich der Mieterhöhung erscheint zweifelhaft. Denn die tatsächlichen Einspareffekte hängen offenkundig nicht allein vom Wärmedurchgangskoeffizienten beispielsweise neuer Fenster ab, sondern maßgeblich auch vom fachgerechten Einbau dieser Fenster. Insoweit ist erneut auf die insoweit bestehenden Vollzugsdefizite zu verweisen (siehe oben). Solange diese nicht nachdrücklich angegangen werden, kann der Vermieter, der eine Mieterhöhung durchsetzen will, sich nicht ohne Rücksicht auf die jeweils tatsächliche konkrete Situation ausschließlich auf „Pauschalwerte“ berufen dürfen.

7. Energetische Maßnahmen ohne Bezug zur Mietsache

§ 555 b Nr. 2 BGB stellt nunmehr in Abgrenzung zur Legaldefinition in § 555 b Nr. 1 BGB klar, dass die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne Bezug zur Mietsache, also etwa die Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach eines Miethauses zur Erzeugung von Strom und Einspeisung in das allgemeine Stromnetz gegen Vergütung, keine energetische Modernisierung im Sinne des Mietrechts ist. Derartige Maßnahmen ohne Bezug zur Mietsache sind zwar vom Mieter zu dulden, führen aber nicht zum Mietminderungsausschluss, sie berechtigen auch nicht zur Mieterhöhung.

Diese Abgrenzung zwischen mietsachenbezogenen energetischen Modernisierungen und sonstigen energetischen Maßnahmen war überfällig und ist zu begrüßen.

8. Contracting

Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn durch die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen (§ 556 c Abs. 1 BGB).

Die Regelung ist zwar grundsätzlich zu begrüßen. Fraglich ist allerdings, ob sie tatsächlich geeignet ist, Contracting im Mietwohnbereich spürbar anzureizen. Die Errichtung einer neuen Heizanlage ist nämlich für den Contractor nur dann wirtschaftlich darstellbar sein, wenn er die Kosten für die neue Anlage entsprechend weitergeben kann. Diese Kosten werden in der Regel die auf Grund der neuen Anlage reduzierten Betriebskosten übersteigen. Dann aber wäre die Kostenneutralität für den Mieter nicht mehr gewährleistet. Es sollte daher dringend geprüft werden, inwiefern ein gerechter Ausgleich für den Mehrwand durch die Errichtung einer neuen Heizanlage zwischen Contractor, Vermieter und Mieter erfolgen kann. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass derjenige Mieter, der von den durch eine neue Heizanlage verringerten Betriebskosten auf längere Sicht profitiert in Anbetracht der Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt häufig nicht mehr der Mieter sein wird, der zum Zeitpunkt des Austausches der Anlage in der Wohnung wohnt.

9. Energetische Beschaffenheit als Merkmal der Vergleichsmiete

Die „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ von Wohnraum soll nunmehr ausdrücklich als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB aufgenommen werden. Diese Veränderung im Hinblick auf den ursprünglich vorgelegten Gesetzentwurf ist zu begrüßen.

10. Kündigung bei Verzug mit Kautionszahlung

Gemäß § 569 Abs. 2a BGB soll der Vermieter künftig die Möglichkeit zur außerordentlichen fristlosen Kündigung haben, wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Verzug gerät. Der Kündigungsgrund ist grundsätzlich berechtigt. Allerdings ist er dahingehend zu ergänzen, dass der Vermieter dem Mieter zuvor eine Abhilfefrist gesetzt oder ihn abgemahnt hat. Es ist weder nachvollziehbar noch geboten, dass an eine Kündigung bei Verzug mit der Kautionszahlung weit geringere Anforderungen als an eine Kündigung wegen Nichtzahlung der Miete gestellt werden. Ebenso ist es weder nachvollziehbar noch geboten, dass das Wohnraummietrecht insoweit sogar hinter dem Recht für Gewerberaummietverhältnisse zurückbleiben soll. Ist eine Abmahnung nicht erfolgversprechend, liegt also insbesondere offensichtlich ein Fall von Mietnomadentum vor, so ermöglicht § 543 Abs. 2 BGB das Absehen von einer Abmahnung. Mit einem generellen Verzicht auf eine Abmahnung oder eine Abhilfefrist würden nicht Mietnomaden, sondern Mieter generell getroffen. Das entspricht bereits nicht dem – jedenfalls vorgeblichen – Ziel des Gesetzentwurfs.

11. Sicherungsanordnung, Wohnraumräumung

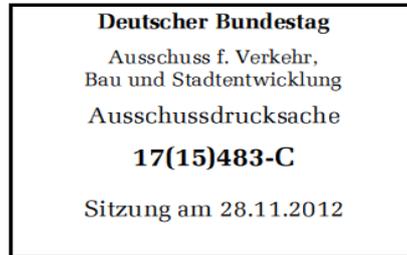
Mit den neuen §§ 283 a, 940 a Abs. 3 ZPO soll ein vollstreckbarer Räumungstitel allein auf Grund einer vorläufigen Entscheidung eines Gerichts geschaffen werden. Bereits das beabsichtigte Instrument der Sicherungsanordnung betrifft Ansprüche, deren Berechtigung nur mit hoher Wahrscheinlichkeit feststeht, nicht aber abschließend festgestellt worden ist. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Sicherungsanordnung in Verzug, so soll im Wege der einstweiligen Verfügung darüber hinaus eine Räumung von Wohnraum ermöglicht werden. Ein Ausschluss der Räumung ist nicht einmal für die Fälle vorgesehen, in denen der Mieter die Sicherungsanordnung ohne Verschulden nicht befolgen konnte.

Das System der ZPO kennt bislang die Möglichkeit der Anordnung von Ordnungsgeld und Ordnungshaft oder von Zwangsgeld und Zwangshaft nur zur Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen oder zur Erzwingung vertretbarer Handlungen. Die Durchsetzung einer Zahlungsverpflichtung, einer Verpflichtung zur Sicherheitsleistung für eine Geldforderung oder auch einer sonstigen vertretbaren Handlung mit Zwangsmitteln gibt es in der ZPO nicht. Und das Mietrecht sieht

bislang eine Räumung von Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung zu recht lediglich für Fälle verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben vor. Sollte der vorliegende Gesetzentwurf geltendes Recht werden, würde damit grundlegend sowohl in das Verfahrensrecht der ZPO als auch in das Mietrecht eingegriffen werden – ohne dass sich dem Gesetzentwurf dafür eine Begründung entnehmen ließe. Der grundlegende Eingriff in das System der ZPO wird noch nicht einmal aus dem Titel des Gesetzentwurfs erkennbar.

Die – einzelnen – Fälle von Mietnomaden werden sich übrigens von den geplanten Regelungen kaum beeindrucken lassen. Mietet jemand eine Wohnung an in der planmäßigen Absicht, keine Miete zu zahlen, so wird er ebenso wenig einer Sicherungsanordnung Folge leisten. Problematisch ist dabei zudem, dass „Mietnomaden“ häufig unter Angabe falscher Identitäten einen Mietvertrag eingehen, der Erlass einer Sicherungsanordnung ihnen gegenüber deshalb auch auf rein tatsächliche Schwierigkeiten stößt. Und: Kennzeichen der „Mietnomaden“ ist es, dass sie regelmäßig aus einer Wohnung schon wieder verschwunden sind, sobald der Vermieter rechtliche Schritte einleitet.

Zweifelsohne gibt es „Mietnomaden“. Sie stellen aber Einzelfälle dar. Für ihre Verfolgung steht unter anderem das Strafrecht zur Verfügung. Die Möglichkeit einer Sicherungsanordnung und einer Wohnraumräumung im Wege der einstweiligen Verfügung wird einen „Mietnomaden“ schwerlich von ihrem strafbaren Handeln abbringen. Vor diesem Hintergrund drängt sich der Eindruck auf, dass das populäre Schlagwort des „Mietnomadentums“ genutzt wird, um en passant den Rechtsschutz in Dauerschuldverhältnissen grundsätzlich zu verkürzen. Das ist weder im Sinne eines ausgewogenen Mietrechts noch im Sinne guter Gesetzgebung.



Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

Herrn
Dr. Anton Hofreiter, MdB
Vorsitzender des Ausschusses Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
des Deutschen Bundestages

per E-Mail: verkehrsausschuss@bundestag.de

23.11.2012/KI

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-206
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

gesine.kort-weier@staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen

64.10.37

Umdruck-Nr.

K 5300

Öffentliches Expertengespräch zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ am 28.11.2012

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,

wir danken Ihnen für die Einladung zu dem Expertengespräch, an welchem sich der Deutsche Städtetag gerne beteiligen wird. Er wird in der Anhörung durch die in unserem Hause für den Bereich Wohnungswesen zuständige Hauptreferentin Gesine Kort-Weiher vertreten.

Wunschgemäß übermitteln wir Ihnen im Vorfeld des Expertengesprächs anliegend eine kurze schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Hilmar von Lojewski
Beigeordneter

Anlage



Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

23.11.2012/KI

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-206
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

gesine.kort-weier
@staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen

64.10.37

Umdruck-Nr.

K 5300

**Stellungnahme
des Deutschen Städtetages
zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
„Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen –
Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“
anlässlich des Expertengesprächs des Ausschusses
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des
Deutschen Bundestages
am 28. November 2012**

Grundlage für das Expertengespräch ist der o. g. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Zu dessen Kernaussagen möchten wir im Vorfeld des Gesprächs wie folgt Stellung nehmen:

Die unter I. des Antrags dargestellte Bewertung über die im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und den Klimazielen bestehenden Herausforderungen an die Wohnungsmärkte teilen wir. Nach Einschätzung des Deutschen Städtetages sollte es ein Hauptanliegen aller an der Bewältigung dieser Aufgaben beteiligten Akteure sein, die sozialen Belange der betroffenen Mieterinnen und Mieter trotz der im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung und dem altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes erforderlichen erheblichen Investitionen zu wahren und mögliche Auswirkungen auf die Mietentwicklung im Auge zu behalten.

Hierzu ist nach unserer Einschätzung vor allem Folgendes erforderlich:

- Die Standards für die energetische Sanierung und den altengerechten Umbau müssen mit Augenmaß gesetzt werden. Es gilt, die Wirtschaftlichkeit zu beachten, damit sich die Investitionen in einem vertretbaren Rahmen bewegen und die hieraus resultierenden Belas-

- 2 -

tungen durch Modernisierungsmieterhöhungen für die betroffenen Mieterhaushalte tragbar bleiben.

- Notwendig ist ferner die Bereitstellung ausreichender Fördermittel, sowohl im Bereich der KfW-Förderung als auch im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Die ungeschmälerzte Fortführung der Kompensationszahlungen des Bundes in der Wohnraumförderung über das Jahr 2013 hinaus und die weitere Zweckbindung dieser Mittel halten wir für unabdingbar.
- In Anbetracht der derzeit zu verzeichnenden zunehmenden Wohnraumknappheit in den Städten und des deutlichen Anstiegs der Mieten halten wir -flankierend zu der Bereitstellung von objektbezogenen Fördermitteln- auch eine Verbesserung der Leistungen nach dem Wohngeldgesetz für notwendig. Neben einer Anpassung der Miethöchstbeträge und der Wohngeldtabellenwerte an die Miet- und Einkommensentwicklung sollten auch verbesserte Wohngeldleistungen für solche Wohnungen ins Auge gefasst werden, die über einen guten energetischen Standard verfügen. So könnten z. B. durch die Gewährung eines Klimabonus für energetisch sanierte Wohnungen Verdrängungseffekte einkommensschwächerer Haushalte aus energetisch sanierten Wohnungsbeständen vermieden werden.

In Zusammenhang mit den unter II. unterbreiteten umfangreichen Beschlussvorschlägen weisen wir auf Folgendes hin:

1.)

Wie oben bereits dargestellt, halten auch wir es für erforderlich, eine ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufzubauen und im Hinblick auf die notwendige Investitions- und Planungssicherheit ausreichend zu verstetigen. Wir haben allerdings Zweifel, ob die steuerliche Berücksichtigung energetischer Sanierungskosten ein geeignetes Förderinstrument darstellt. Denn steuerliche Abschreibungsregelungen haben den Nachteil, dass sie nicht zielgenau, sondern nach dem „Gießkannenprinzip“ wirken. Die differenzierte Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten mit ihren höchst unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen lässt sich daher im Rahmen steuerlicher Abschreibungsregeln nicht hinreichend berücksichtigen. Bei regional sehr unterschiedlichen Problemlagen (Wachstums- bzw. Schrumpfungsprozesse) werden Förderinstrumente benötigt, die regional- und quartiersbezogen zielgerichtet eingesetzt werden können. Denn nur zielgerichtete, ganzheitliche und quartiersbezogene Strategien ermöglichen eine nachhaltige Wohnungspolitik, die sicherstellt, dass bei insgesamt knapper werdenden Fördermitteln nicht nur in die energetische Sanierung, sondern zugleich auch in den demografiegerechten Umbau der trotz Schrumpfungstendenzen dauerhaft marktfähigen Wohnungsbestände in zukunftsfähigen Quartieren investiert wird.

Aus den genannten Gründen halten wir neben einer massiven weiteren Aufstockung der Mittel für die KfW-Gebäudesanierungsprogramme die Gewährung gezielter Investitionszuschüsse für den besseren Ansatz. Mit ihrer Hilfe lassen sich die nötigen finanziellen Anreize insbesondere für die privaten Klein- und Einzeleigentümer setzen, ihre Gewährung könnte aber zugleich an weitere Voraussetzungen geknüpft werden, die sicherstellen, dass die Maßnahme im Einklang mit den jeweiligen öffentlichen Wohnungsmarktentwicklungen und den hieraus abgeleiteten wohnungspolitischen Strategien entsteht.

2.)

In Anbetracht des in vielen Städten zu verzeichnenden deutlichen Anstiegs der Mieten für Wohnraum wird derzeit auch in den DST-Gremien erörtert, ob und in welcher Form miet-

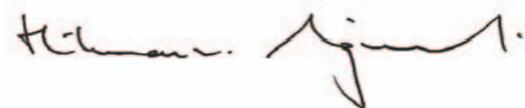
preisbegrenzende Regelungen erforderlich sind. Hierbei sind wir noch zu keiner endgültigen Bewertung gekommen, erlauben uns aber folgende Hinweise: Nach dem augenblicklichen Stand der Diskussion halten wir Regelungen, die einem allzu rasanten Mietpreisanstieg Einhalt gebieten, für sinnvoll und wünschenswert. Bei der Frage, in welcher Form dies geschehen soll, sind für uns vor allem zwei Aspekte entscheidend:

- Die gegenwärtige Mietentwicklung ist letztlich Ausdruck der in vielen Städten gestiegenen Wohnungsnachfrage und der hieraus resultierenden Verknappung des Angebots. Dementsprechend sollten die Bemühungen in erster Linie darauf gerichtet werden, in Städten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch den Neubau von Wohnraum zusätzliche Angebote, insbesondere im preiswerten und mittleren Marktsegment zu schaffen. Hierzu sind die Städte auf die Investitionsbereitschaft der örtlichen Wohnungsmarktakteure angewiesen. Änderungen des Mietrechts zugunsten der Mieter wirken sich aber erfahrungsgemäß negativ auf die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen und insbesondere der privaten Investoren aus. Dementsprechend ist dem DST daran gelegen, vorrangig solche Regelungen zur Mietpreisbegrenzung vorzusehen, die zumindest von den an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessierten Wohnungsmarktakteuren akzeptiert werden können.

Nach unserem augenblicklichen Diskussionstand halten wir unter diesen Voraussetzungen u. a. Änderungen an § 5 WiStG mit dem Ziel, die Vorschrift wieder zu einem wirksamen Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen zu machen, für denkbar. Auch könnten wir uns eine Regelung vorstellen, die die Höhe der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in Abhängigkeit vom jeweiligen Marktzinsniveau regelt. Denn die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme hängt für die betroffenen Vermieter nicht zuletzt von der Frage ab, zu welchen Konditionen sie sich die für die Finanzierung erforderlichen Mittel beschaffen können. Während daher in einer Hochzinsphase die derzeitige Modernisierungsumlage von 11 % als angemessenen erscheinen mag, ist in Zeiten niedriger Zinsen ein deutlich geringerer Satz vertretbar. Dementsprechend könnte die Modernisierungsumlage durch einen im Vergleich zu den heutigen 11 % deutlich abgesenkten Satz definiert werden, zu dem dann ein zum Zeitpunkt der Realisierung ermittelter, gesetzlich definierter Referenzzinssatz hinzuaddiert wird.

- Ferner halten wir die Festlegung bundeseinheitlicher mietpreisbegrenzender Regelungen im BGB in Anbetracht der regionalen und örtlichen Ausdifferenziertheit der Wohnungsmärkte für problematisch. Während sich z. B. eine weitere Reduzierung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten mit entsprechenden Mietpreissteigerungen als hilfreich erweisen kann, wird die ohnehin geringe Investitionsbereitschaft in entspannten Märkten mit entsprechend geringem Mietsteigerungspotenzial hierdurch weiter beeinträchtigt. Insofern sollten nach Möglichkeit Regelungen bevorzugt werden, die eine regionale und örtliche Differenzierung zulassen.

In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter

Deutscher Bundestag
Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache
17(15)483-D
Sitzung am 28.11.2012



GdW Stellungnahme

**zum öffentlichen Expertengespräch
des Ausschusses für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung des Deutschen
Bundestages am 28.11.2012**

**"Wohnraum in Deutschland zukunfts-
fähig machen - Für ein sozial gerechtes
und klimafreundliches Mietrecht"**

26.11.2012

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2012

GdW-Stellungnahme

**zum öffentlichen Expertengespräch des Ausschusses für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bun-
destages am 28.11.2012**

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

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1 Klimaschutzstandards	2
2 Ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufbauen, diese verstetigen und zielgruppengerecht ausrichten	8
3 Anpassung des Mietrechts	10
4 Der sozialen Entmischung in unseren Städten entgegenwirken	13
5 Einwirken auf die Bundesländer	17

Präambel

Der Antrag 17/7983 der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN "Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht" stellt mit Recht fest, dass unsere Wohnungsmärkte vor massiven Herausforderungen stehen.

Genannt seien die mit dem demographischen Wandel verbundenen Herausforderungen, die Klimaschutzpolitischen Notwendigkeiten zur Bewahrung der Umwelt, soziale und gesellschaftliche Umbrüche und die damit verbundenen Umsetzungsprozesse im Bereich des Mietrechts oder der zukünftigen Entwicklung unserer Städte.

Es ist zu begrüßen, dass die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN mit dem Antrag einen ganzheitlichen und ressortübergreifenden Ansatz wählt, um Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig zu gestalten.

Denn die aktuellen Herausforderungen unserer Wohnungsmärkte können nur im gesamtgesellschaftlichen Kontext von Staat, Anbietern von Wohnraum, Mieterinnen und Mietern gelöst werden. Hier brauchen wir eine interessengerechte Verteilung der Lasten.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen setzt sich dafür ein, dass Menschen mit geringem Einkommen auch weiterhin in ihren Wohnungen leben können und soziale Segregation vermieden wird. Wohnraum - auch energetisch modernisierter Wohnraum – muss bezahlbar bleiben. Gleichfalls wird die Energiewende im Gebäudebereich nicht ohne die Vermieter gelingen. Sie sind es, die ihre Gebäude energetisch sanieren und das wirtschaftliche Risiko tragen. Insofern sind die Klimaschutzpolitischen Vorgaben eine schmale Gratwanderung zwischen den öffentlich-rechtlichen Vorgaben und dem Vermieter-Mieter-Verhältnis.

Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Allein seit 1990 wurden bereits rund 62 % der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, d. h. inklusive Wärmedämmung. In den Jahren 2010 und 2011 wurden durch die GdW-Unternehmen jeweils in fast 2 % der Wohnungen energetische Teilmodernisierungen und in jeweils einem Prozent der Wohnungen umfassende energetische Modernisierungen durchgeführt. Damit liegt die Modernisierungstätigkeit der GdW-Unternehmen deutlich oberhalb des Marktdurchschnitts.

Die GdW-Unternehmen haben für die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände beträchtliche Summen aufgewendet: Im Jahr 2011 haben die Wohnungsunternehmen mehr als 7 Mrd. EUR investiert, d. h. durchschnittlich mehr als 22 EUR pro m² Wohnfläche und Jahr. Die Mieteinnahmen betragen demgegenüber knapp 60 EUR pro m² und Jahr. Bezogen auf die Mieteinnahmen lagen die Investitionen in den Bestand bei 37 %. Diese Summen zeigen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen ein entscheidender Faktor für das Gelingen der Energiewende ist und die Unternehmen darin nicht überfordert werden dürfen.

Im Einzelnen:

1

Klimaschutzstandards

Der Antrag 17/7983 stellt fest, dass der aus Klimaschutzgründen weitreichende Investitionsbedarf erhebliche Folgen für Mieter und Eigentümer aller Wohnungen in Deutschland hat und insbesondere die Kosten der energetischen Modernisierung erhebliche Anstrengungen zur Vermeidung sozialer Konflikte erfordern. Aufgabe ist es, gleichzeitig klimapolitisch sinnvoll und sozial sowie wirtschaftlich vertretbar energetisch zu modernisieren.

Bei energiesparenden Maßnahmen muss die wirtschaftliche Umsetzbarkeit für den Gebäudeeigentümer und das Vermieter-Mieter-Verhältnis beachtet werden. Die Maßnahmen sind nur dann für den Gebäudeeigentümer wirtschaftlich, wenn ihre Kosten über entsprechende Mieteinnahmen refinanziert werden können. Sie sind nur dann für Mieter sozialverträglich, wenn sie die Mietzahlungsfähigkeit des Haushaltes nicht überfordern. Hohe politisch und administrativ verursachte Investitionsverpflichtungen bedrohen deshalb die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und ihrer Mieter.

Aus dieser Situation heraus ergeben sich folgende grundsätzliche Empfehlungen:

- Das geltende **Wirtschaftlichkeitsgebot** ist bei allen ordnungsrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstetigung der Rahmenbedingungen ein. Es muss gelingen, Ordnungsrecht und Förderung über mehrere Jahre konstant und verlässlich und damit planbar zu gestalten.
- Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes sozial verträglich sein. Energetische Modernisierung kann Segregation beschleunigen, wenn einkommensschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen. Bleibt die **soziale Balance** in den Wohnquartieren nicht mindestens gleich oder wird sogar besser, so wird die Umwelt zu Lasten der schwächsten Mitglieder der Gesellschaft geschützt. Das kann aus Sicht dieser Gruppe sowie der Gesellschaft insgesamt nicht wünschenswert sein.
- Die **Förderung** energetischer Gebäudesanierung muss verlässlich und in ausreichender Höhe sichergestellt werden. Ohne umfassende Anreize wie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist die Sanierung der Wohnungsbestände auf hohem energetischen Standard unrealistisch.

1 a)

Senkung des CO₂-Ausstoßes

Diese Aufforderung an die Bundesregierung kann nur als Zielsetzung verstanden werden, denn die Umsetzung liegt in der Hand der Eigentümer der Gebäude.

Eine aktuelle Metastudie¹ kommt zu dem Schluss, dass in einer großen Anzahl von Studien Hochrechnungen angestellt wurden, die übereinstimmend zu dem Schluss kommen, dass auf Basis des jetzigen Sanierungstempos die angestrebten Ziele nicht erreicht werden (- 20 % Endenergieverbrauch bis 2020 und - 80 % Primärenergie bis 2050). Maßnahmen, die bisher nicht wirtschaftlich waren, werden auch durch höheren Druck nicht wirtschaftlich. Es kommt also nicht darauf an, die Ziele zu erhöhen, sondern Bedingungen zu schaffen, dass mehr energetische Modernisierung wirtschaftlich umsetzbar ist und von den Eigentümern nachgefragt wird.

1 b) Einführung eines maximalen Endenergieverbrauchs

Der Vorschlag wird nicht zu einer verstärkten energetischen Modernisierung führen.

Der Referentenentwurf der EnEV vom 15.10.2012 hat richtig erkannt, dass derzeit Verschärfungen für den Gebäudebestand nicht sinnvoll sind, wenn eine breite Akzeptanz des Energieeinsparrechts erreicht werden soll und Maßnahmen im Gebäudebestand nicht behindert werden sollen. Eine Weiterentwicklung von Anforderungen kann wegen der notwendigen allgemeinen Wirtschaftlichkeit nur kurzfristig innerhalb einiger Jahre erfolgen und nicht für zehn und mehr Jahre im Voraus. Die Entwicklung der Bau- und Energiekosten ab dem Jahr 2020 und später ist heute überhaupt noch nicht absehbar. Zu hohe Anforderungen würden die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes behindern, es würden weniger statt mehr Objekte modernisiert.

Die Shell-Hauswärme-Studie² kommt zu dem Ergebnis, dass die Kosten der Sanierung durch eine Verschärfung von Standards im Wohnungsbestand nicht verschwinden. Es würden dadurch vielmehr eigentlich notwendige Investitionen verzögert. Selbst kleine und kostengünstige Sanierungsschritte – wie der Austausch von alten Heizkesseln – würden möglichst lange aufgeschoben, weil höhere Vorgaben bei Sanierungen dazu führen können, dass die Sanierungen insgesamt unterbleiben.

1 c) Übergangsfrist von zehn Jahren für Energiesparstandards im Gebäudebestand

Soweit mit diesem Vorschlag Sanierungspflichten ausgelöst werden sollen, wäre dies ausgesprochen kritisch zu beurteilen.

Sog. Stufenpläne oder andere Sanierungspflichten können bestehende Probleme bei der Wirtschaftlichkeit und bei der Sozialverträglichkeit nicht lösen und sind deshalb kein Beitrag zur Zielerreichung. Sie sind weder wirtschaftlich, noch sozial oder verfassungsrechtlich

¹ Rehkugler et al.: Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz. Energetische Sanierung von Wohngebäuden. Studie im Auftrag des Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht e.V. Berlin und des ffi – Freunde Freiburger Immobilienwirte, Sachverständige und Vermögensmanager e.V. Freiburg. Freiburg November 2012

² www.shell.de/hauswaermestudie

vertretbar, nicht zuletzt in Bezug auf die außerordentliche Höhe der Investition. 30.000 EUR pro vermieteter Wohnung und 70.000 EUR für ein freistehendes Einfamilienhaus sind Beträge, die – anders als etwa die Nachrüstpflicht für Katalysatoren bei Autos für 600 EUR – nicht ohne Weiteres aufgebracht werden können. Dies gilt insbesondere für den privaten Vermieter.

1 d) Sonderregelungen für denkmalgeschützte Bauten

Etwa 5 % aller Immobilien stehen in Deutschland unter Denkmalschutz. Ziel muss es sein, diese Immobilien dauerhaft zu erhalten.

Bereits jetzt schon existieren für denkmalgeschützte Gebäude Ausnahmeregelungen bei Instandhaltung und Sanierung, verwiesen wird etwa auf § 24 EnEV 2009. Diese Ausnahmeregelungen haben zum Ziel, das typische Erscheinungsbild zu erhalten. Allerdings zeigt die Praxis, dass die Ausnahmevorschriften infolge ihrer hohen Hürden tatsächlich kaum zur Anwendung kommen. Mithin sollten diese überprüft und so gestaltet werden, dass die Zielstellung erreicht wird.

Bei der energetischen Sanierung denkmalgeschützter Bauten ist ein ganzheitliches Energiekonzept empfehlenswert. Schließlich ist auf das Programm "KfW-Effizienzhaus-Denkmal" zu verweisen, das entsprechende Fördermaßnahmen vorsieht.

1 e) Vorgaben für Mindestanteile von erneuerbaren Energien im EnWG

Unter der Annahme, dass dies für den Gebäudebestand gelten soll:

Die EU-Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 23.04.2009 sagt in Art. 13 Abs. 4:

*"Bis spätestens zum 31.12.2014 schreiben die Mitgliedstaaten in ihren Bauvorschriften und Regelwerken oder auf andere Weise mit vergleichbarem Ergebnis, **sofern angemessen**, vor, dass in neuen Gebäuden und in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden, ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt wird"* (Hervorhebung vom GdW).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hält Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärmebereich für den Gebäudebestand für nicht angemessen und lehnt diese ab. Generell sollte der Einsatz erneuerbarer Energien technologieoffen im Energieeinsparrecht, d. h. der Energieeinsparverordnung, geregelt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte vollständig in die KfW-Förderprogramme integriert werden, um die Förderung übersichtlicher und planbarer zu gestalten. Voraussetzung ist eine bedarfsgerechte Verstärkung der zur Verfügung gestellten KfW-Mittel.

Nutzungsverpflichtungen für erneuerbare Energien greifen tief in die unternehmerische Entscheidungsfreiheit ein. Die Wohnungsunternehmen wären auf diese Weise nicht mehr in der Lage, mit ihren Investitionen weiterhin den größtmöglichen Nutzen zu geringstmöglichen Kosten zu erzielen. Durch diese Politisierung betriebswirtschaftlicher Entscheidungen würde Wohnen deutlich teurer werden.

Die Regelungen zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich sind kaum noch überschaubar. Durch das Nebeneinander von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ist derzeit ein wirtschaftlich und technisch sinnvoller Weg zur Erfüllung beider Vorschriften nicht ohne weiteres erkennbar.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist erst auf Grundlage einer höchstmöglichen Ausschöpfung von Energieeffizienzpotenzialen technisch und wirtschaftlich sinnvoll (erst Energieeffizienz, dann Erneuerbare). Dies wird im Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010 bestätigt:

"Auch im Gebäudebereich hat insbesondere der Einsatz von Effizienzmaßnahmen ein enormes Potential. Erst wenn das ausgeschöpft wird, kann der Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung seine volle Wirkung entfalten."

Im Gebäudebestand bestehen darüber hinaus eine Reihe technischer Hemmnisse für den Einsatz erneuerbarer Energien:

Solarthermie

Thermische Nutzung der Solarenergie im Gebäudebestand ist nur mit Einschränkungen einsetzbar und i. d. R. nicht geeignet

- für alle dezentralen Heizungen, z. B. Gasetagenheizungen
- bei verschatteten oder ungeeignet ausgerichteten Dächern sowie
- bei sehr zergliederten Dachflächen,
- bei geringer Warmwassernachfrage (z. B. Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäuser mit spezieller Bewohnerstruktur, es sind Warmwasserverbräuche bis hinab zu 12 Liter pro Person und Tag bekannt),
- bei nicht ausreichender Statik des Daches (und zu hohem Aufwand für die Ertüchtigung),
- bei fehlendem Platz für Pufferspeicher, Verteilleitungen usw.,
- in Verbindung mit einer Wärmeerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung, sowohl bei BHKW's und Nahwärme (reduziert die Wirtschaftlichkeit der KWK wegen Verminderung der Vollbenutzungsstunden) als auch bei Fernwärme (Zusätzliche Investition in Solarthermie ersetzt einen ökologisch bereits günstig bewerteten Energieträger)

Solarthermie ist nur bedingt einsetzbar in denkmalgeschützten Gebäuden. Letztendlich steht Solarthermienutzung hinsichtlich der Dachflächen auch in Konkurrenz zur Photovoltaiknutzung.

Biomasse

Hier kommen in Mehrfamilienhäusern i. d. R. Holzpellets und Holzhackschnitzel in Frage. Deren Nutzung wird in Ballungsgebieten zunehmend unter dem Gesichtspunkt Feinstaub kritisch diskutiert. Zusätzliche Auflagen bezüglich Feinstaubemissionen führen zu höheren Anlagenkosten. Bei bestehenden Gebäuden ergeben sich meist erhebliche Hemmnisse aufgrund fehlender Lagerkapazität, insbesondere bei höherem Wärmebedarf energetisch noch nicht umfassend modernisierter Gebäude.

Nutzung von Erd- und Abwärme

Die Nutzung von Umweltwärme mit Wärmepumpen setzt eine erschließbare Wärmequelle voraus. Bei Grundwasser oder Erdwärmennutzung sind Anwendungsbeschränkungen aus dem Wasserrecht zu beachten. Technisch sind Wärmepumpen nur mit niedrigen Vorlauftemperaturen sinnvoll nutzbar. Dies setzt eine energetisch modernisierte Gebäudehülle (niedriger Wärmebedarf) voraus und im Allgemeinen auch den Einsatz einer Flächenheizung.

Hemmnisse für die Modernisierung im Bestand können sich bei Einführung einer Nutzungspflicht für erneuerbare Energien ergeben aus:

- der Zurückstellung von Modernisierungsmaßnahmen durch Eigentümer, weil zusätzliche Investitionen notwendig werden, die sie nicht finanzieren und vor allem nicht refinanzieren können,
- der Fokussierung der insgesamt vorhandenen Investitionsmittel der Wohnungswirtschaft auf weniger Objekte, da für die einzelnen Objekte höhere Investitionen notwendig werden, die gesamt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel jedoch begrenzt sind,
- der Gefahr des Einsatzes suboptimaler Anlagen, weil die Investitionskosten bei einer Einsatzpflicht wahrscheinlich zum vorrangigen Entscheidungskriterium werden, wirtschaftliche Anlagen mit höherem Ertrag an erneuerbarer Energie aber meist höhere Investitionskosten erfordern und voraussichtlich meist nicht realisiert würden.

1 f)

Einführung eines flächendeckenden Energieausweises

Für den Geschosswohnungsbau ist der Verbrauchsausweis gut eingeführt und für Mieter weitgehend verständlich. Er lässt wenigstens mittelbar einen Schluss auf die zu erwartenden Heizkosten zu.

Die "Evaluierung ausgestellter Energieausweise für Wohngebäude nach EnEV 2007"³ empfiehlt:

³ BMVBS-Online-Publikation, Nr. 01/2011

*"Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis beibehalten:
Die beiden unterschiedlichen Ausweisarten haben sich bewährt.
Auch wenn sie den Markt unübersichtlicher machen und ihre Aus-
sagen bisher nicht vergleichbar sind, haben beide Ausweisarten
bezüglich der Ziele Verbraucherfreundlichkeit und Akzeptanz ihre
Berechtigung."*

Ein Praxistest der Wohnungswirtschaft aus dem Jahr 2006 mit der Erstellung von sieben Energiebedarfsausweisen für dasselbe Gebäude führte zu Unterschieden im Primärenergiebedarf von 60 % und zu der Erkenntnis:

"Die Untersuchung der Zielgenauigkeit bedarfsbasierter Energieausweise ergab, dass das Gesamtverfahren einschließlich der Datenaufnahme nicht als objektives Verfahren bewertet werden kann, da der menschliche Faktor dabei eine bedeutende Rolle spielt. Bei Betonung der Objektivität entsteht so eine Scheingenauigkeit in der energetischen Bewertung von Gebäuden."

Die unterschiedlichen Ergebnisse sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Eingangsdaten, d. h. die unterschiedliche Bewertung des Gebäudes und seiner Anlagentechnik bzw. des beheizten Volumens durch die Energieausweisersteller, zurückzuführen. Damit sollen jedoch keinesfalls Energiebedarfsberechnungen an sich diskreditiert werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis kann und soll – als bedarfsbasierter oder verbrauchsbasierter Energieausweis – die Funktion einer reinen Erstinformation erfüllen."

2

Ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufbauen, diese verstetigen und zielgruppengerecht ausrichten

2 a)

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf 2 Mrd. EUR verstetigen

Der GdW begrüßt die Forderung, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf 2 Mrd. EUR zu verstetigen. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist aus unserer Sicht aber mittelfristig eine staatliche Förderung in Höhe von 5 Mrd. EUR jährlich erforderlich. Nur so kann ein ausreichender Fördereffekt für höhere Standards angeboten werden, deren Sanierungshäufigkeit gesteigert werden soll. Mindestens genauso wichtig ist angesichts mehrjähriger Planungszyklen im Immobilienbereich eine Verstetigung der Förderung über 2014 hinaus. Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft dabei erneut starke Unsicherheit. Diese habe in der Vergangenheit bereits zu einem deutlich spürbaren Rückgang der Sanierungsrate geführt.

2 b)

Andere Förderinstrumente und steuerliche Abzugsfähigkeit

Neben dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW sind steuerliche Förderungen ein wichtiges Mittel, um Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand zu geben. Um die Klimaziele zu erfüllen und vor allem auch die selbstnutzenden Eigentümer, ist gerade eine energetische Sanierungs-AfA wichtig.

2 c) bis 2 g)

Einzelne Förderprogramme

Das neue KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung" ist grundsätzlich geeignet, um einzelne Zielgruppen stärker zu berücksichtigen. Der Blick auf das Quartier erlaubt städtebauliche Lösungen z. B. im Bereich der dezentralen Energieversorgung, die sich für einzelne Gebäude nicht realisieren lassen.

Aus Sicht des GdW ist es weiter zwingend erforderlich, dass die KfW-Förderung das Programm "Altersgerecht Umbauen" wieder mit Bundesmitteln unterstützt. Trotz aktuell niedriger Zinsen reicht das Eigenprogramm der KfW nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. Dabei ist auch eine Zuschussförderung erforderlich. Im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland des BMVBS vom 17.10.2012 wurde die Wirkung des KfW-Programms nochmals unterstrichen. Von 2009 bis 2011 hatte das Ministerium jeweils rund 80 bis 100 Mio. EUR für die Zinsverbilligung von Darlehen und für Investitionszuschüsse bereitgestellt. Der Anteil an barrierearmen/-freien Wohnungen konnte so um rund 15 % erhöht werden.

2 h)

Energiesparfonds

Die Schaffung eines Energiesparfonds, aus dem rund 2 Mrd. EUR in den Wärmebereich und etwa 1 Mrd. EUR in die Förderung der Stromeffizienz sowie Beratung fließen soll, ist grundsätzlich zu begrüßen. Voraussetzung ist, dass diese Mittel zusätzlich zur Verfügung gestellt werden und nicht zur Mittelkürzung in anderen Bereichen führen.

2 i)

EFRE-Mittel

Der GdW begrüßt in diesem Zusammenhang die Forderung der Europäischen Kommission, mindestens 5 % der EFRE-Mittel (Art. 7 Entwurf der EFRE-Verordnung) zukünftig im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu investieren. Dies ist gerade auch im Sinne der im Jahr 2007 unter deutscher Ratspräsidentschaft verfassten "Leipzig Charta" und der Energiewende, die speziell in der Stadtentwicklung besonderer Anstrengungen bedarf. Eine verbindliche Festlegung der Höhe von mindestens 5 % ist dringend geboten und eine wichtige Voraussetzung, damit der Umbau der Städte weiterhin erfolgreich verlaufen kann.

Wir weisen dabei auf die Notwendigkeit hin, Effizienz und Effektivität der europäischen Kohäsionspolitik insbesondere auch vor dem Hintergrund knapper werdender Finanzmittel immer wieder neu zu überprüfen. In diesem Zusammenhang gilt es, durch die verstärkte Erschließung privater Ressourcen zusätzliche Chancen für die Umsetzung der Kohäsionspolitik zu gewinnen.

3

Anpassung des Mietrechts

Bereits im Rahmen der Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) hat der GdW verdeutlicht, dass es grundsätzlich richtig ist, die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich zu verbessern. Neben der Vermeidung von bürokratischen Hürden und streitanfälligen Regelungen müssen auf der einen Seite Anreize zur energetischen Modernisierung geschaffen werden. Auf der anderen Seite darf eine energetische Modernisierung nicht dazu führen, dass Wohnen nicht mehr bezahlbar ist. Vor diesem Hintergrund gilt das Folgende:

3 a)

Ausweitung des Mietminderungsrechts auf nicht umgesetzte, gesetzlich jedoch vorgeschriebene Energieeffizienzstandards

Der Vorschlag ist systemwidrig. Das Recht zur (Miet-)Minderung besteht bei einer vertraglichen Abweichung der Soll-Beschaffenheit von der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit.

Für den "Fehlerbegriff" sind also nicht gesetzliche, sondern in erster Linie vertragliche Vorgaben entscheidend.

Der Fehlerbegriff im Mietrecht – wie im gesamten BGB – setzt eine Aufhebung der Tauglichkeit voraus. Soweit gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten wurden, bedeutet dies nicht zwingend, dass die Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben ist.

Im Übrigen wäre die Vorschrift streitanfällig: So sieht die EnEV bei bestimmten Verstößen Ordnungswidrigkeiten vor, die bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit bestehen. Notwendig ist also die tatsächliche Feststellung, dass die Anforderungen der EnEV vorsätzlich oder fahrlässig nicht eingehalten worden sind. Diese Feststellung obliegt jedoch nicht dem Mieter, sondern den Ordnungsbehörden bzw. den Gerichten.

3 b)

Gewährleistung in § 554 Abs. 2 und § 559 BGB, dass durch energetische Modernisierung Primär- und Endenergie eingespart wird

Ziel des Vorschlags ist, dass den Mieterhöhungen für die Mieter auch tatsächlich Heizkostensparnisse gegenüberstehen. Dies ist bei Einsparung von Primärenergie fast immer der Fall. Meist wird keine Endenergie an sich eingespart, sondern fossile Endenergie – Beispiel: thermische Solaranlage. Oder die Effizienz der Anlage wird verbessert – Beispiel: Umstellung von Öl auf primärenergetisch günstigere Fernwärme. Oder der neue Energieträger ist billiger – Beispiel: Umstellung Öl auf Holzpellets. Damit entstehen in diesen Fällen auch Heizkosteneinsparungen.

Darüber hinaus ist auch Primärenergieeinsparung erklärtes Ziel der Politik der Bundesregierung. Wenn vermehrt erneuerbare Energien

eingesetzt werden, muss die Umstellung auf erneuerbare Energie zwingend als Modernisierungsmaßnahme anerkannt werden.

3 c)

Aufnahme des Klimaschutzes sowie Ausschluss der Geltendmachung von Härtefällen bei Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB

Die Vorschläge sind im Entwurf über das Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung im Wesentlichen enthalten und werden begrüßt.

3 d)

Vorrangstellung bei energetischen Maßnahmen bei Duldungspflicht

Der Ansatz, energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine gesetzliche Vorrangstellung einzuräumen, ist aufgrund der aktuellen Debatte zum Klimaschutz verständlich. Die Intention des Antrags deckt sich mit dem Vorschlag der Bundesregierung zu § 555d BGB-E, der im Grundsatz begrüßt wird.

3 e)

Senkung der Modernisierungumlage

Die ehrgeizigen klimapolitischen Vorgaben können nur dann erreicht werden, wenn Anreize zur energetischen Modernisierung auch im Gebäudebereich geschaffen werden. Deshalb erscheint es kontraproduktiv, wenn gerade in dieser Zeit die Modernisierungumlage gesenkt wird.

Überdies gilt, dass jede Modernisierungsmaßnahme wirtschaftlich sein muss. Die heute typisch zu investierenden Mittel für die energetische Verbesserung belaufen sich auf 200 - 300 EUR/m² Wohnfläche (Vollkosten). Um eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erreichen, müssten die nach BGB zulässigen 11 % Mieterhöhung zur Anwendung kommen. Das würde eine Mieterhöhung von ca. 1 bis 2 EUR/m² bedeuten (bei der zulässigen Mieterhöhung nach BGB werden Instandsetzungsanteile und ggf. ein Fördervorteil von den Kosten der Maßnahme abgezogen). Dem stehen typische Einsparungen von warmen Betriebskosten von 0,3 bis 0,6 EUR/m² gegenüber.⁴

Erfahrungsgemäß kann in den meisten Fällen eine energetische Modernisierung bei Beibehaltung der Modernisierungumlage in Höhe von 11 % wirtschaftlich umsetzbar sein. Ein Absenken der Modernisierungumlage reduziert den Umfang wirtschaftlich leistbarer Modernisierung.

⁴ Siehe Neitzel, Michael; Schulze Darup, Burkhard: Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ: 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) März 2011 und Neitzel, Michael: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Konzeptstudie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Februar 2011

3 f)

Aufnahme der energetischen Gebäudebeschaffenheit in die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vorschlag entspricht dem Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung und würde der Klarstellung dienen. Bereits heute schon können energetische Kriterien in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen werden.

3 g) bis 3 i)

Einführung von Mietobergrenzen bei Neuvermietung

Mit Recht wird beklagt, dass die Mieten gerade in Ballungszentren angestiegen sind. Bundesweit aber liegt die Preissteigerung bei der Nettokaltmiete unter der Inflationsrate. Angestiegen sind gerade diejenigen Betriebskosten, auf die Vermieter keinen Einfluss haben. Genannt seien hier die Energiekosten, drastische Anhebungen der Grunderwerbsteuern (31 % höhere Einnahmen in zehn Jahren bis 2011) und der Grundsteuer (30 % höhere Einnahmen in zehn Jahren) sowie weitere kommunale Abgaben.

Hinzu kommen weitere gesetzliche Anforderungen wie etwa die Pflicht zur Legionellenprüfung oder der in vielen Ländern vorgeschriebene Einbau von Rauchwarnmeldern.

3 j) und 3 k)

Contracting

Contracting ist ein Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieerzeugung auch auf Basis erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung. Unbestritten ist, dass durch Contracting der Jahresnutzungsgrad und damit die Effektivität der eingesetzten Energie um ca. 20% erhöht werden kann.

Bei Mietverträgen, die seit März 1989 abgeschlossen worden sind, ist die Umstellung auf Contracting nach der Rechtsprechung unkompliziert möglich, vgl. BGH VIII ZR 202/06. Der aktuelle Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz würde jedoch dazu führen, dass die Möglichkeiten des Contracting nicht erweitert, sondern verringert werden. So kann etwa Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung auf das Contracting kaum erreicht werden.

Von der Möglichkeit des Contracting würde also infolge der geplanten Neuregelung weniger Gebrauch gemacht werden.

Damit wird auch den Mietern eine Möglichkeit genommen, weniger Betriebskosten zu zahlen, die durch die Möglichkeiten des Contracting entstehen.

Sofern überhaupt eine Regelung für das Contracting auch bei Verträgen gefunden werden soll, die vor 1989 abgeschlossen worden sind, sollte sich das Erfordernis der Kostenneutralität auf einen längeren Zeitraum beziehen.

4

Der sozialen Entmischung in unseren Städten entgegenwirken

Die Interessenlage des GdW wird zentral von der zukünftigen sozialen Entwicklung berührt. Diese ist in den letzten Jahren durch zunehmende soziale Ungleichheit gekennzeichnet. Die sozialräumlichen Folgen können nicht im Interesse des GdW sein, der frühzeitig auf die Überforderung der Nachbarschaften in benachteiligten Stadtquartieren aufmerksam gemacht hat.

Eine auf die Dämpfung von sozialer Ungleichheit in den Wohnquartieren abzielende Politik ist auch aus wirtschaftlichen Gründen im Interesse der vom GdW vertretenen Unternehmen. Der GdW unterstützt daher einen Politikansatz, der den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren fördert und sozial-räumliche Polarisierungsprozesse dämpft.

Eine wichtige Rolle kommt dabei der Städtebauförderung zu. Sie ist als erfolgreiches Instrument für die Erneuerung und den Umbau der Städte als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen in ihrer Komplexität und Vielfalt mit problemadäquater Mittelausstattung fortzusetzen.

4 a)

Fortführung der Kompensationszahlungen

Gerade in der jetzigen Zeit leidet die Wohnungspolitik unter einem enormen Druck. Einerseits herrscht vor allem in Ballungsräumen wie beispielsweise in Hamburg, München, Berlin, Potsdam und der Rhein-Main-Schiene Wohnraumknappheit, andererseits wird das Angebot für niedrige und mittlere Einkommen nicht ausreichend ausgeweitet. Schließlich trägt auch die energetische Modernisierung von Wohnraum nicht zu einer Entlastung der Mietpreise bei. Für die soziale Wohnraumförderung müssen daher auch über 2013 hinaus Kompensationsmittel des Bundes in mindestens gleicher Höhe wie in den vergangenen Jahren und unter Fortführung der geltenden Zweckbindung bereitgestellt werden. (Verwiesen wird hier auf das Fachgutachten des BBSR "Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung" von 2011.)

4 b)

KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" weiterentwickeln

Die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld muss mit geeigneten Mitteln gefördert werden. So müssen für das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" wiederum Bundesmittel mindestens in Höhe des früheren Niveaus eingestellt, eine Zuschussvariante eingeführt und die Rahmenbedingungen für Wohnberatungsangebote verbessert werden.

Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte nach dem Vorbild quartiersbezogener Energiekonzepte müssen gefördert und damit bestehende kommunale Programme zur "barrierearmen Stadt" ergänzt werden.

Umfragen bestätigen regelmäßig, dass die Mehrzahl der Menschen ein Wohnen für ein langes Leben in ihrer Wohnung bzw. in ihrem Wohnumfeld bevorzugen. Nach bisher vorliegenden Erhebungen beträgt der Anteil barrierefreier Wohnungen etwa 1,4 % des Wohnungsbestandes. Dies entspricht etwa 550.000 Wohnungen. Mit einem Bestand von 300.000 barrierefreien und -armen Wohnungen (Anteil: 5 %) sind die GdW-Unternehmen Vorreiter. Auch wenn diese Zahl unter Einbezug barrierearmer Wohnungen höher ausfallen dürfte, resultiert aus der demografischen Entwicklung ein erheblicher Mehrbedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Das auf Einzelmaßnahmen abgestellte KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" trägt dieser Anforderung in besonderem Maße Rechnung. Aufgrund der langfristigen Aufgabenstellung muss dieses Programm, das seit 01.01.2012 als Eigenprogramm der KfW angeboten wird, wieder mit Bundesmitteln auf hohem Niveau ausgestattet werden. Wir werden dabei das Verfahren der Antragstellung und die Möglichkeit für eine Kombiförderung aus Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss ähnlich den energetischen Programmen überprüfen. Zur Unterstützung von Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern sind zudem die Rahmenbedingungen für neutrale Wohnberatungen, z. B. durch verstärkte finanzielle Einbindung öffentlicher Haushalte, insbesondere Kommunen, zu verbessern.

4 c)

Wohngeld hin zu einem Klimawohngeld weiterentwickeln

Die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld sind regelmäßig auf Angemessenheit zu prüfen und an die steigenden Lebenshaltungskosten anzupassen. Denn die Preise für Haushaltsenergie (Brennstoffe, Gas und Heizöl) sind seit 2009 um rund 20 % gestiegen. Deshalb sollte der 2009 eingeführte und schon 2011 wieder gestrichene Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder eingeführt werden.

Soweit darüber hinaus noch ein Klimazuschuss für energetisch sanierte Wohnungen eingeführt werden kann, ist dies zu begrüßen.

4 d)

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Abs. 2 bestimmt, dass Entgelte dann unangemessen hoch sind, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Eine bezirks- oder quartiersbezogene Berücksichtigung ist nach unserem Verständnis aber bereits heute schon gegeben, vgl. auch § 558 BGB im Hinblick auf die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die derzeitige Kappungsgrenze i. H. v. 20 % erscheint als angemessener Abstand zu den Mietobergrenzen gerade im Bereich des Strafrechts mit seinen weitreichenden Konsequenzen notwendig.

4 e)

Mietobergrenzen in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten

Die Stadterneuerung kann ungewollte Gentrifizierungsprozesse zur Folge haben. Für die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft ist dabei nicht die Aufwertung der betroffenen Gebiete problematisch, sondern die Verdrängung Einkommensschwächerer aus ihren Wohnsiedlungen. Die Notwendigkeit, diese Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, kann den Prozess einer sozialverträglichen Belegungspolitik, die von den Wohnungsunternehmen in Eigenverantwortung praktiziert wird, erschweren.

Die Schaffung einer bundesweiten Regelung zur Einführung von Mietobergrenzen in den o. g. Gebieten muss jedoch sorgfältig geprüft werden. Wie vielfach bereits praktiziert und möglich, ist eine verantwortliche Anwendung dieses Instruments im kommunalen Bereich ausreichend.

4 f) und 4 g)

Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion

Der GdW unterstützt alle Bemühungen, die Wohnfunktion in den Innenstädten zu stärken. Einschränkungen der Zweckentfremdung von Wohnraum für Teile der Gemeinden und die Schärfung der Baunutzungsverordnung, um die Umwandlung von Büro- in Wohnraum zu unterstützen, können zweckmäßige Instrumente sein. Ihre Anwendung sollte unter der Voraussetzung erfolgen, dass sie in ortskonkreten Wohnraumversorgungskonzepten begründet wird.

4 h)

Anhebung der Mittel für die Städtebauförderung

Ein Kürzung der Bundesmittel im Bereich der Städtebauförderung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Förderung notwendiger Projekte. Dies wäre im Hinblick auf vielen Herausforderungen kontraproduktiv. Notwendig ist eine Anhebung der Bundesmittel und Planungssicherheit, um der aktuellen Herausforderungen im Hinblick auf die Energiewende, die demografische Entwicklung und die notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte begegnen zu können.

4 i) und 4 j)

Soziale Stadt

Um hohe Wohnqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in vielfältigen und lebenswerten Nachbarschaften zu sichern, muss das Programm "Soziale Stadt" gestärkt und die Förderung nicht-investiver

Maßnahmen in die Programmsystematik wieder aufgenommen werden.

Das Programm "Soziale Stadt" hat sich bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere bewährt. Es soll durch flankierende Förderung aus den Ressorts Wirtschaft, Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt werden. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bieten sich – wie bisher – auch zukünftig als Partner des kommunalen Quartiersmanagements an, um die schwierigen Integrationsaufgaben in benachteiligten Quartieren zu unterstützen. Die Mittelkürzungen des Programms und die Restriktionen für seinen Einsatz in den letzten Jahren (Beschränkung auf investive Maßnahmen) waren aus Sicht der Wohnungswirtschaft kontraproduktiv und sind zurückzunehmen.

4 k)

ESF Bundesprogramm BIWAQ

Die Vielfalt der 64 ESF-Bundesprogramme macht es den von uns vertretenen Unternehmen auf der konkreten Handlungsebene vor Ort schwer, den Überblick zu behalten und Prioritäten zu setzen. Gleichwohl sind die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften auf ganz unterschiedliche Weise in die Programme involviert – häufig durch die Unterstützung von Vereinen und Initiativen aus dem sozialen Bereich, die auf unterschiedliche Weise mit den Programmen verbunden sind.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind vor allem jene Ansätze zielführend, die im Interesse einer integrierten Stadtentwicklung und zur Förderung des sozialen Zusammenhalts in den Nachbarschaften an der Ebene des Wohnquartiers ansetzen und damit einen Sozialraum-Ansatz verfolgen.

So hat sich das Programm BIWAQ "Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier" in seiner Kopplung mit dem Programm "Soziale Stadt" außerordentlich bewährt. Auch das Programm "LOS Lokales Kapital für soziale Zwecke" war im Sinne sozialverträglicher Quartiersentwicklung erfolgreich.

Der GdW unterstützt deshalb die Forderung, dass der auf ganzheitliches Handeln orientierende Sozialraum-Ansatz bei der zukünftigen Gestaltung der ESF-Bundesprogramme weiter verfolgt und ausgebaut werden sollte – vor allem durch die Verlängerung und Weiterentwicklung von BIWAQ.

5

Einwirken auf die Bundesländer

5 a)

Stärkung der öffentlichen Wohnungswirtschaft

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen begrüßt den Vorschlag, die öffentliche Wohnungswirtschaft zu stärken.

Gerade die öffentliche und kommunale Wohnungswirtschaft leistet einen erheblichen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen, zur Erreichung der ehrgeizigen Ziele der Energiewende, den Herausforderungen des demographischen Wandels in Ost und West sowie den sozialen und gesellschaftlichen Umbrüchen und einer sich daraus verändernden Stadtentwicklungspolitik.

5 b)

Erhaltung der maßgeblichen DIN-Normen Bau

Zur Erläuterung:

- DIN 18040-2 – Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen –
Teil 2: Wohnungen
- DIN 32975 – Barrierefreiheit durch Kontraste
- DIN 32984 – Aufmerksamkeitsfelder, Leitstreifen

Der GdW begrüßt ohne Einschränkung, dass eine gleichberechtigte Teilhabe älterer und physisch oder kognitiv eingeschränkter Menschen in allen Lebensbereichen angestrebt werden muss und die für den barrierefreien Wohnungsbau maßgeblichen DIN-Normen bei Planung und Bau mehr Geltung erhalten. Im Bereich des Wohnungsneubaus halten wir die derzeitigen Regelungen eines verbindlichen barrierefreien Standards im Rahmen der Bauordnungen der Länder für richtig und wirtschaftlich angemessen. Während barrierefreie Zugänge zu Gebäuden grundsätzlich richtig sind, halten wir es jedoch nicht für notwendig, auch 100 % der Wohnungen barrierefrei auszustatten. Unter der Zielsetzung einer gemischten Belegung könnte eine solche Vorschrift sogar schädlich sein.

Eine Anwendung des barrierefreien Standards bei Bestandsbauten darf keinesfalls erfolgen. Entsprechende Anpassungen sind häufig aus baulich technischen Gründen nicht herstellbar. Ferner darf auch ein barrierefreier Standard weder direkt noch indirekt – zum Beispiel über Kopplung an andere Förderprogramme – für den Bestand vorgegeben werden, wenn dieser wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Dagegen ist eine Verminderung von Barrieren im Gebäudebestand anlässlich von Modernisierungen sinnvoll und technisch umsetzbar. Für die meisten Menschen ist ein sog. barrierearmer Standard in der Praxis vollkommen ausreichend. Zudem ist eine barrierearme/-freie Ausstattung von annähernd 100 % der Wohnungen weder erforderlich noch wäre diese von privaten oder staatlichen Stellen finanzierbar.

5 c)

Anforderungen und Grundsätze von barrierefreiem Planen und Bauen in die Ausbildung einbeziehen

Wir begrüßen eine Berücksichtigung barrierefreier und -armer Ausbildungsinhalte bei Ingenieuren und Architekten sowie bei der Handwerker Ausbildung. Die von der professionellen Wohnungswirtschaft betriebenen Akademien nehmen seit Jahren entsprechende Inhalte in ihre Seminarprogramme auf.

5 d)

Einführung eines Klimabonus bei Kosten der Unterkunft

Zur Sicherstellung, dass auch Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, die Möglichkeit haben, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben, begrüßen wir die Forderung. Auf das sog. "Bielefelder Modell" wird verwiesen.

5 e)

Erlass von Wohnraumschutzgesetzen

Gefordert wird der Erlass eines Wohnraumschutzgesetzes, das einen längeren Leerstand in wachsenden Regionen für rechtswidrig erklärt.

Leerstände sind grundsätzlich nicht im Interesse des Vermieters. Von daher werden die Fälle von Leerständen in wachsenden Regionen eher die Ausnahme bilden. Ob es eines entsprechenden Bußgeldtatbestandes bedarf, müsste auch vor dem Hintergrund der Verfassungsmäßigkeit (Schutz des Eigentums) geprüft werden. Eine Notwendigkeit hierfür wird nicht gesehen.

5 f)

Begrenzung der Sanktionen bei Straftaten des Hausfriedensbruchs

Grundsätzlich muss auch weiterhin gelten, dass derjenige, der gegen den Willen des Eigentümers eine Wohnung besetzt, sich strafbar macht. Die Gründe für eine Hausbesetzung sind vielfältig und werden in aller Regel bei der Frage der Strafzumessung berücksichtigt.

5 g)

Fördermittel der EU für Energieeffizienz auch im Gebäudebereich

Auch wenn eine ganzheitliche Übereinkunft über die zukünftige Kohäsionspolitik noch aussteht, sieht es so aus, als ob sich die europäische Ebene auf eine Verwendung der EFRE-Mittel in Höhe von mindestens 20 % zugunsten der CO₂-Reduzierung einigen würde (Art. 4, § 1, Punkt a, Punkt ii EFRE Verordnung i. V. m. Art. 9, § 1, Punkt 4 Allgemeine Verordnung).

Unter Betrachtung der ehrgeizigen Ziele der deutschen Energiewende ist der Einsatz der geplanten europäischen CO₂-Mittel für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und der energie-

tischen Quartiersentwicklung unumgänglich. Eine Kofinanzierung seitens der europäischen Strukturpolitik ermöglicht die Umsetzung ehrgeiziger Modernisierungsvorhaben. Hier bietet sich die Wohnungswirtschaft als kompetenter und unterstützender Partner an, der sich im Einsatz moderner Technologien und intelligenter Konzeptionierung bewährt hat. Dies unterstützt die Schaffung und den Erhalt von Wachstum und Arbeitsplätzen und bestätigt die Vorreiterrolle der Bundesrepublik Deutschland als Ganzes.



Deutscher Bundestag
Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache
17(15)483-E
Sitzung am 28.11.2012

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 CO₂-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 zugedachte 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