

## Kurzstellungnahme

zum Referentenentwurf [Stand 25. Oktober 2011] für ein  
Gesetz über die energetische Modernisierung von  
vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte  
Durchsetzung von Räumungstiteln  
(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

17. Januar 2012



Das Bundesjustizministerium hat am 25.10.2011 einen überarbeiteten „Referentenentwurf zur energetischen Sanierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ versandt. Der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) nimmt zum Themenbereich der energetischen Sanierung von Wohnraum wie folgt Stellung.

Gut die Hälfte des gesamten deutschen Energieverbrauchs entfallen auf die Wärmeversorgung. In einem Wohngebäude werden sogar mehr als 80 Prozent des gesamten Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser benötigt. Gleichzeitig sind nur etwa zwölf Prozent der Heizungen in Deutschland auf dem Stand der Technik.

Umwelt- und Energiepolitiker aus den Bundesländern, dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung befinden sich im Konsens darüber, dass die hohen Energieeinspar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale im Gebäudebestand beschleunigt gehoben werden müssen. Es besteht Konsens darüber, dass wir von der Zielerreichung weit entfernt sind und dringend weitergehende Maßnahmen erforderlich sind.

Die Entwicklung der Marktes Erneuerbarer Wärme bleibt seit einigen Jahren hinter seinen Möglichkeiten und dem zur Erreichung der Klimaschutzziele erforderlichen Tempo zurück. Dafür gibt es eine Vielzahl von Gründen. Die wichtigsten waren und sind von der Politik zu verantwortende unstete Förderbedingungen, zeitweilig niedrige fossile Energiekosten und eine generelle Verunsicherung der Heizungsbetreiber hinsichtlich ihres Handlungsspielraumes.

Auch mangelnde gesetzliche Rahmenbedingungen sind ein Problem. Zum Beispiel bei vermietetem Wohneigentum, wo ein wesentlicher Faktor für den Modernisierungstau das „Investor-Nutzer-Dilemma“ ist. So wird das Ungleichgewicht bezeichnet, nach dem Mieter (= Nutzer) durch sinkende Heizkosten von der energetischen Sanierung der Immobilie profitieren würde, da der Vermieter (= Investor) die Investitionen für den Heizungstausch nicht auf die Miete umlegen könnte.

Der BEE und seine Mitgliedsverbände der Erneuerbaren Wärme sind an einer Neuregelung des Mietrechtes interessiert, die den Interessen beider Seiten, Mieter und Vermieter, Rechnung tragen muss. Im Ergebnis muss es möglich sein, den aktuellen Modernisierungstau zu lösen, d.h., den Austausch fossiler, ineffizienter Heizungsanlagen durch erneuerbare Wärmequellen zeitnah zu ermöglichen.

#### **Zum Gesetzentwurf:**

Insgesamt geht der Gesetzentwurf in die richtige Richtung. Insbesondere wird Vermietern die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen erleichtert. Für die Mieterseite sind Handlungsmöglichkeiten, durch die Vermieter zur Modernisierung angehalten werden, dagegen sehr begrenzt.

Um die Umsetzungswahrscheinlichkeit des Gesetzentwurfes zu erhöhen, empfiehlt der BEE, den Vorschlag für einen „energetischen Pauschalzuschlag“ aus dem Gutachten für das Umweltbundesamt von Prof. Stefan Klinski<sup>1</sup> zu übernehmen. Dieser würde zum einen den Modernisierungsanreiz für Vermieter erhöhen und zum anderen für die Mieter eine finanziellen Belastungen planbar machen (Warmmietenneutralität).

Kurz zusammengefasst wird bei diesem Vorschlag ein Zuschlag zur Miete festgelegt, der an die Heizkostensparnis gekoppelt ist. D.h. die Miete bleibt auf dem Warmmieteniveau,

---

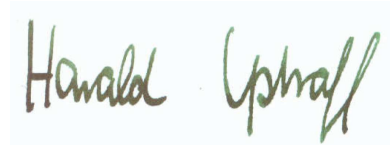
<sup>1</sup> Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierungen im Gebäudebestand, Gutachten 36/2009 für das Umweltbundesamt, 2009,

unabhängig davon wie hoch die Investition des Vermieters war. Für den Vermieter ergibt sich folglich ein Anreiz zu besonders kostengünstige mit hohem Einsparpotenzial verbundene Maßnahmen.

Eine gute Ergänzung wäre der weitere Vorschlag von Prof. Klinski, verbindliche energetische Zielstandards für bestimmte Bestandsgebäude einzuführen, deren Nichteinhaltung mit mietrechtlichen Sanktionen verbunden ist (z.B. Mietanstiegsbegrenzung). Dies müsste aber in der anstehenden Novelle der Energieeinsparverordnung verankert werden. Dies würde das Problem lösen, dass Mieter zurzeit keine Möglichkeit haben, ihren Vermieter zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu bewegen, wenn das Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht erfüllt.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Beratungsprozess und stehen für Fragen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in green ink that reads "Harald Uphoff". The signature is written in a cursive style and is placed on a light blue rectangular background.

Harald Uphoff  
- Stellvertretender Geschäftsführer -