

Top 42

Mietrechtsänderung zur Erleichterung klima- und umweltfreundlicher Sanierung

Rede zu Protokoll von Peter Hettlich MdB (Bündnis 90/Die Grünen)

Sehr geehrte Frau Präsidentin/sehr geehrter Herr Präsident,

liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren,

Zunächst ist es erfreulich, dass sich auch die FDP für das Thema

Klimaschutz und energetische Gebäudesanierung interessiert. Denn hier

liegt ein besonders wichtiges Zukunftsfeld zur Erfüllung der

Klimaschutzziele.

Deutschland ist gebaut. Das heißt: Neubau findet nur noch in geringerem

Maße statt. Aber unser Gebäudebestand entspricht zu 70% nicht einmal

ansatzweise den technischen und energetischen Anforderungen des 21.

Jahrhundert und steht daher in den nächsten Jahren dringend zur Sanierung an. Dabei gilt es neue Anreize zu schaffen, um die Sanierungsquote signifikant zu steigern. Es besteht sicherlich Konsens darüber, dass sowohl Vermieter, als auch Mieter und der Staat gemeinsam an der Erreichung der Klimaschutzziele am Bau arbeiten und dass die bisherigen Bemühungen verstärkt werden müssen.

Aber die Stoßrichtung der FDP in ihrem Antrag ist falsch. Denn die Hauptlast würde damit dem schwächsten Glied in der Kette, nämlich den Mietern, aufgebürdet. Das überrascht nicht, denn schließlich wissen wir zu gut, dass der Antrag die Handschrift von Haus & Grund trägt, deren Forderungen wir aus diversen Fachgesprächen kennen. Aber die Lösung des wesentlichen Problems, nämlich die energetische Gebäudesanierung wirksam zu stimulieren, lässt sich in wohl kaum über eine Mietrechtsänderung erzielen.

Wir stimmen jedoch dem Ansinnen zu, dass mehr für den Klimaschutz und zur Erreichung der von der Bundesregierung zugesagten

Klimaschutzziele getan werden muss. Dies kann aber nur im Dreiklang von Staat, Vermieter und Mieter geschehen. Neben der bereits bestehenden Förderkulisse ist neben weiteren finanziellen und steuerlichen Anreizen auch über ein schärfteres Ordnungsrecht nachzudenken. Psychologen wissen, dass „Strafen“ bzw. deren Vermeidung eine deutlich größere Wirkung zeigen als Belohnungen, vielleicht wäre das mal ein neuer Strategieansatz.

Eine Diskussion wert scheint mir die verbesserte steuerliche Abschreibung von energetischen Sanierungsarbeiten. Das könnte schnelle Effekte erzielen und die energetische Sanierung voranbringen. Auch auf die Konjunktur hätte es positive Auswirkungen, da Investitionen in den Bestand relativ schnell zu realisieren sind.

Dagegen kann eine Mietrechtsänderung wohl kaum erreichen, dass die energetische Sanierung schneller vorankommt. Schon heute tragen die Mieter erhebliche Belastungen durch Sanierungsarbeiten. Die Forderung der FDP ist haarsträubend, künftig ein Mietminderungsrecht während

Sanierungsarbeiten im Allgemeinen und energetischer Sanierungen im Besonderen, zu verweigern. Machen Sie doch mal so eine Sanierung mit, die Unannehmlichkeiten sind groß: Lärm ab frühmorgens, Staub und Dreck vor und in der Wohnung, sowie eine eingeschränkte Privatsphäre durch die Bauarbeiten in der Wohnung. Dass dieser Sachverhalt eine Mietminderung rechtfertigt, ist ja wohl eindeutig.

Außerdem ist festzuhalten, dass die Erhöhungen der Kaltmiete nach einer umfassenden Modernisierung die Einsparungen durch verringerte Betriebskosten häufig deutlich übersteigen. Wobei das in vielen Fällen auch akzeptiert wird, wenn sich die Wohnqualität insgesamt verbessert. Das viel zitierte Nutzer-Investor-Dilemma stellt sich in der Realität ganz anders dar: es gibt eine große Investitionszurückhaltung, die der Notwendigkeit einer zeitnahen Modernisierung entgegensteht. Die Gründe mögen vielfältiger Natur sein und nicht unbedingt immer ein Versäumnis der Vermieter (gerade in schrumpfenden Regionen) darstellen. Tatsache ist aber auch, dass in boomenden Regionen die Investorenträgheit besonders stark ausgeprägt ist, getreu dem Motto:

„Warum soll ich etwas energetisch sanieren, wenn ich auch schon so 10 €/m² in der Kaltmiete Erlösen kann?“

Vor diesem Hintergrund ist darüber nachzudenken, ob es Mietern ermöglicht werden sollte, bei einer Wohnung mit sehr schlechtem energetischem Standard die Miete mindern zu können. Da Belohnungen ja offensichtlich weniger Wirkung zeigen als Bestrafungen, ist dies vielleicht der Ansatz der am schnellsten zum Ziel kommt.

Zustimmung findet der Antrag, wenn es um das Contracting geht. Es ist sicherlich nicht der Königsweg, aber insgesamt im Großwohnungsbau mit mehr als 10 Wohneinheiten sind durch Energie- oder Wärme-Contracting erhebliche Energiesparmaßnahmen möglich. Diese Chance sollte daher zukünftig besser genutzt und erleichtert werden. Ein Sachverständigengutachten ist in der Tat dringend notwendig, damit hier endlich die Potenziale ausgeschöpft werden können.

Um den Klimaschutz im Gebäudebereich voran zu bringen ist ein Bündel an Maßnahmen nötig. Ausschließlich die Mieter in die Verantwortung zu nehmen, ist der falsche Ansatz. Vielmehr müssen Vermieter, Mieter und der Staat gemeinsam an dem Ziel der Steigerung der Energieeffizienz arbeiten. Die Klimaschutzziele sind hoch gesteckt, aber wenn alle mitmachen, können sie noch erreicht werden.

Da ich nicht mehr für den 17. Deutschen Bundestag kandidiere, werde ich die Bemühungen künftig von „außen“ weiter verfolgen. Um die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen wünsche ich Ihnen meine lieben Kolleginnen und Kollegen daher viel Kraft für die kommenden Jahre.